



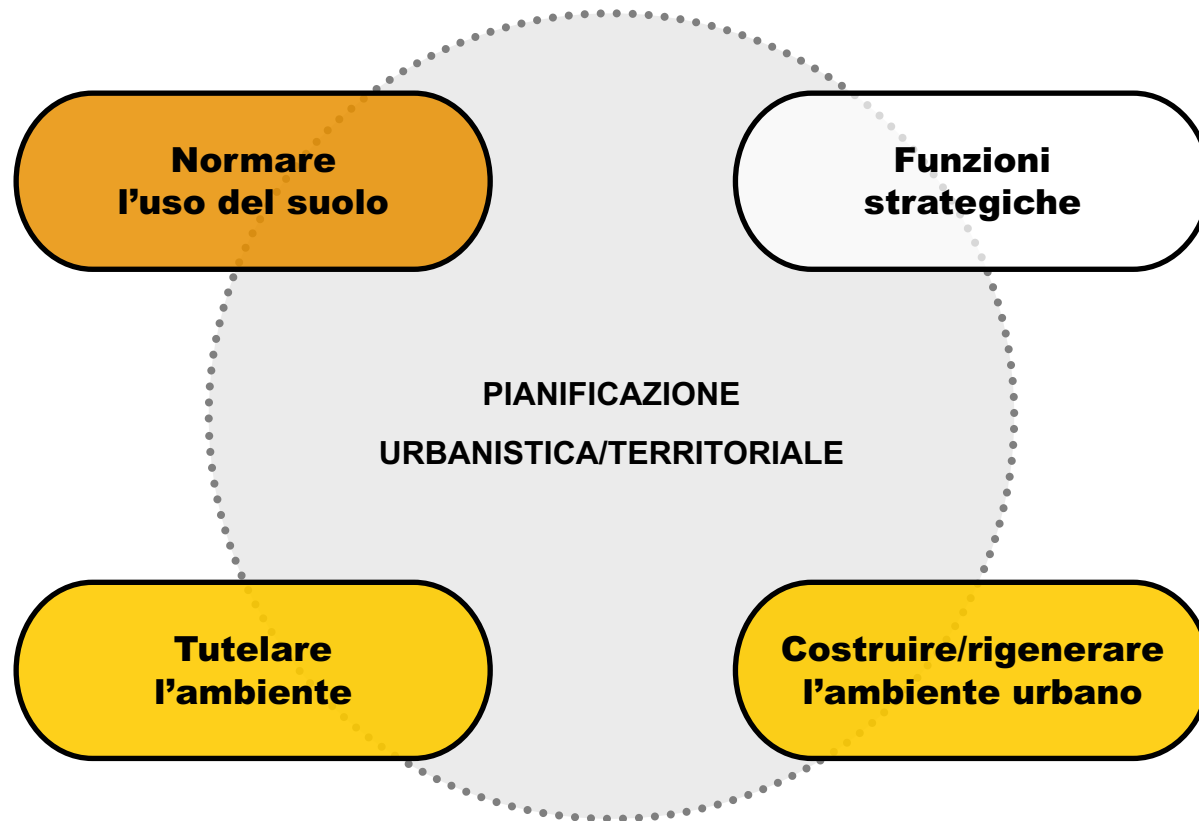
Università degli Studi di Palermo | Dipartimento di Ingegneria
Corso di Laurea in Ingegneria Edile, Innovazione e Recupero del Costruito
Anno accademico 2023-2024

Corso di Urbanistica

Prof. Ignazio Vinci
Dott. Joao Igreja

**La funzione normativa nella pianificazione
urbanistica**

Le funzioni della pianificazione urbanistica



Funzione normativa-regolativa della pianificazione

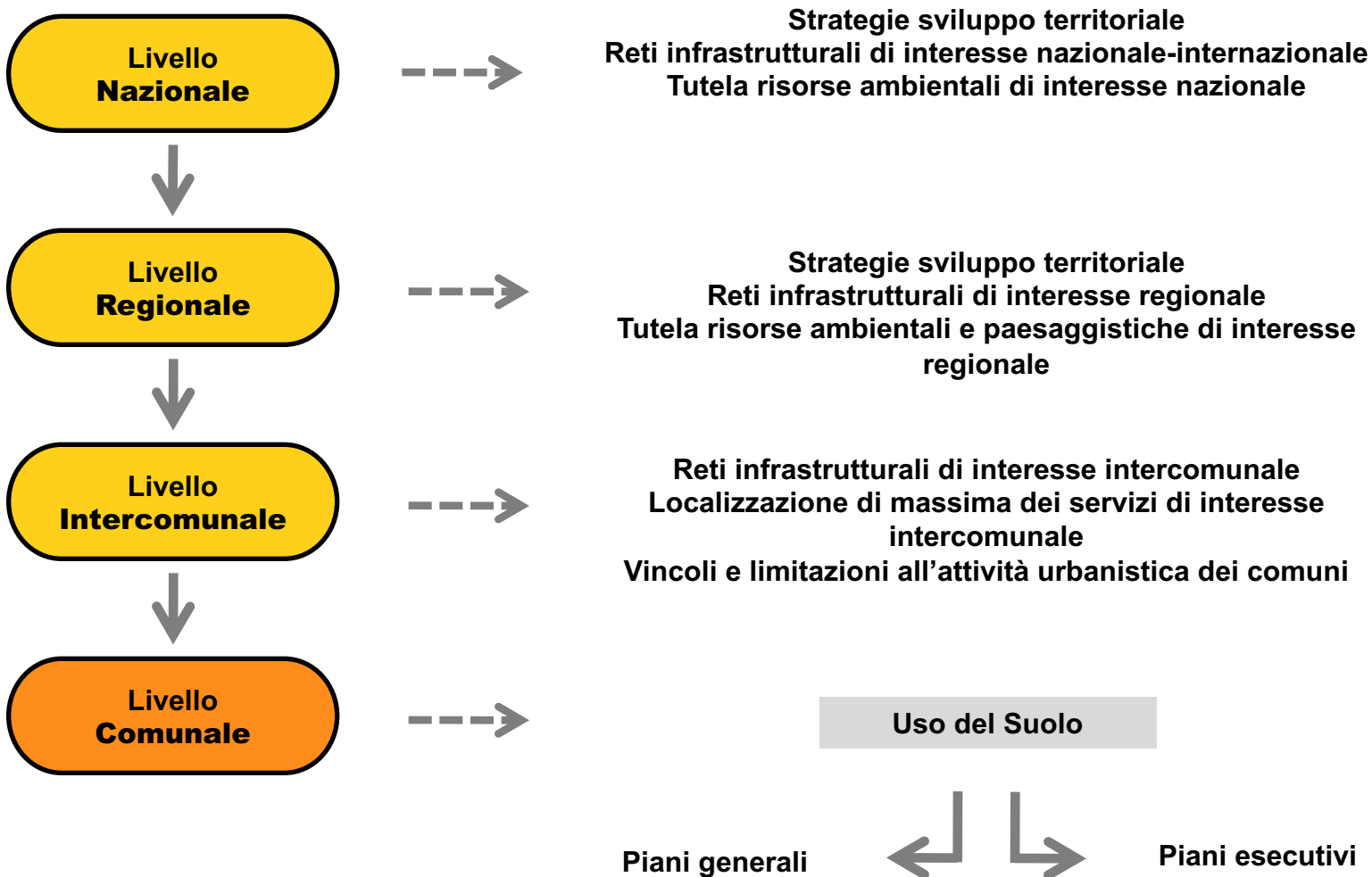


Pianificazione dell'uso del suolo



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)

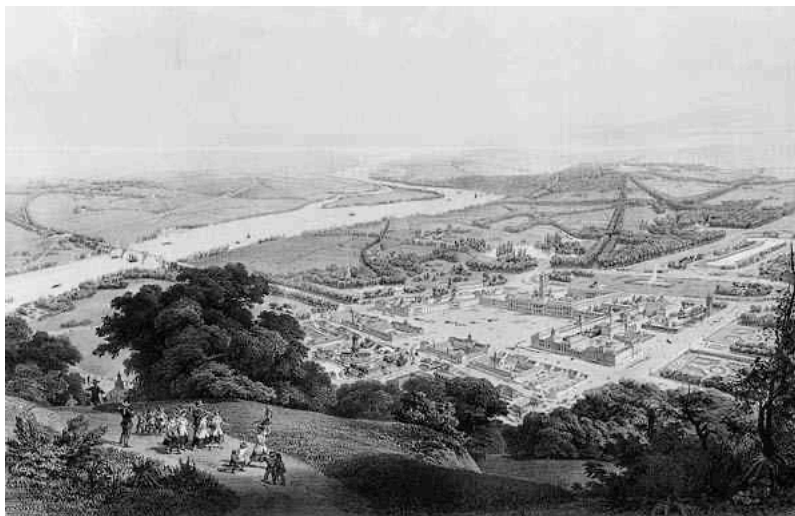
Principi

- 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.

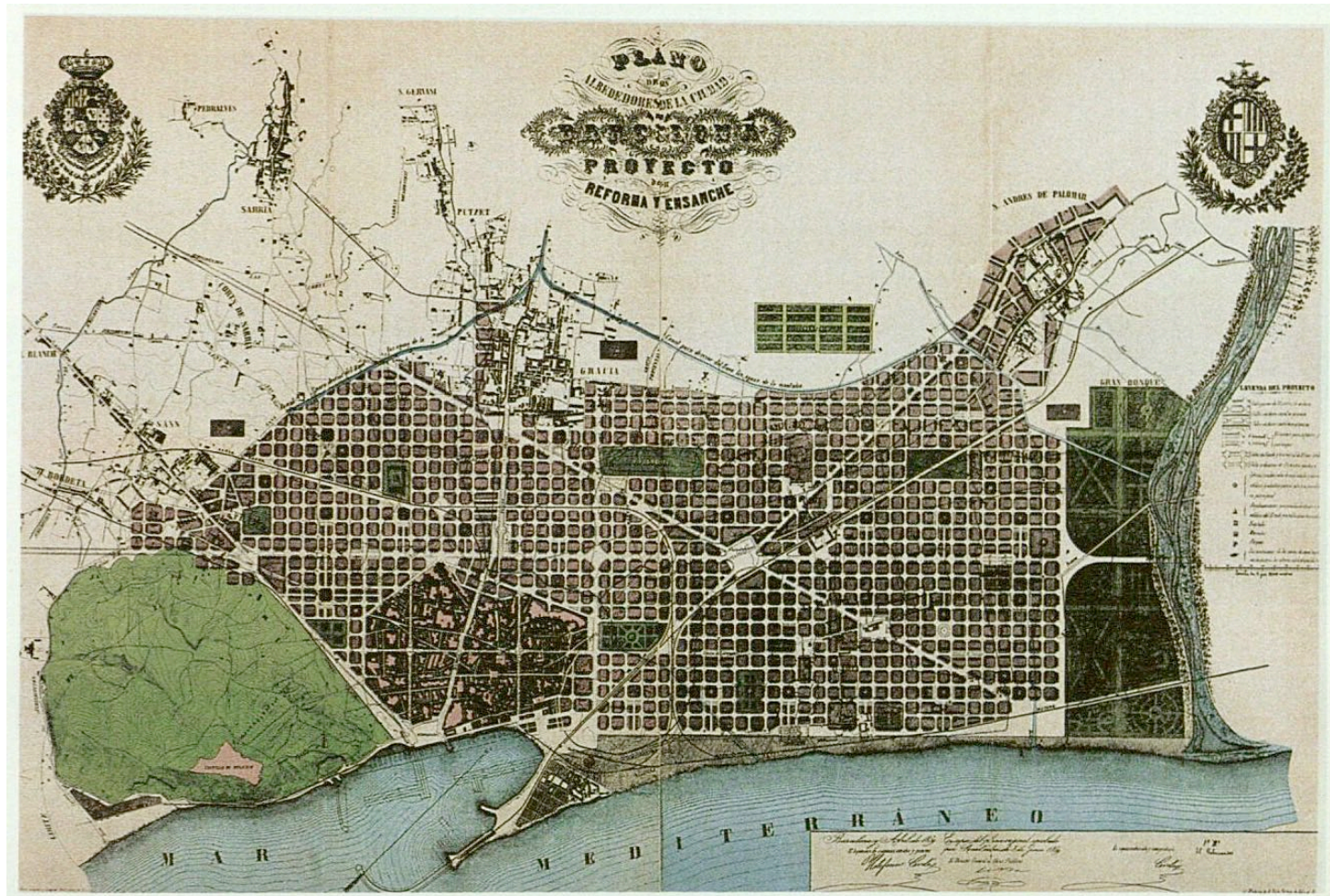
1. Il Piano è soprattutto un **progetto di opere di urbanizzazione primaria** (strade, localizzazione per attrezzature urbane, etc.);
2. Riguardo all'edilizia, il Piano detta regole in termini di **allineamento, volumi, tipologie edilizie**;

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

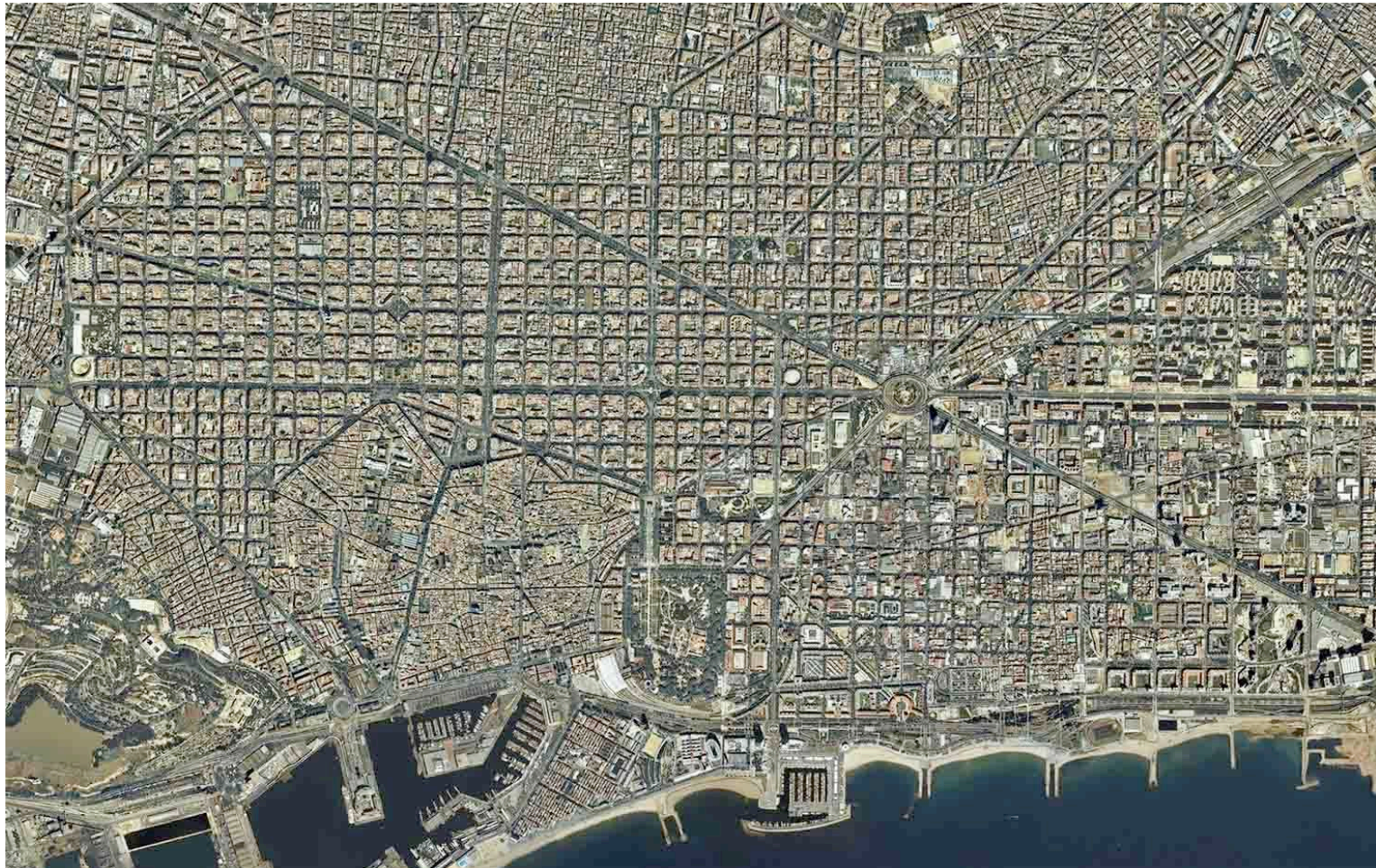
Questione 1: Indirizzare lo sviluppo urbanistico



Barcellona: Il Plan Cerdà (1859)

Forma del piano regolatore ottocentesco: casi esemplari

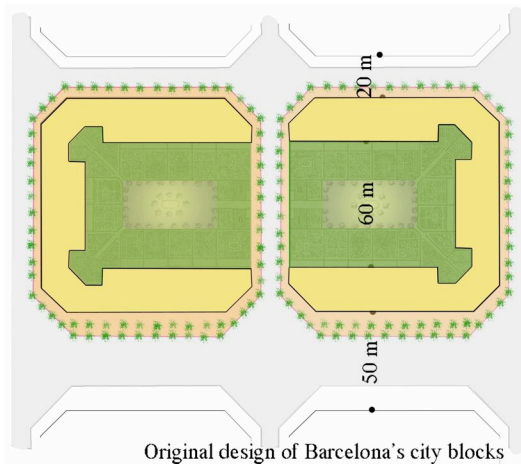
Questione 1: Indirizzare lo sviluppo urbanistico



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.

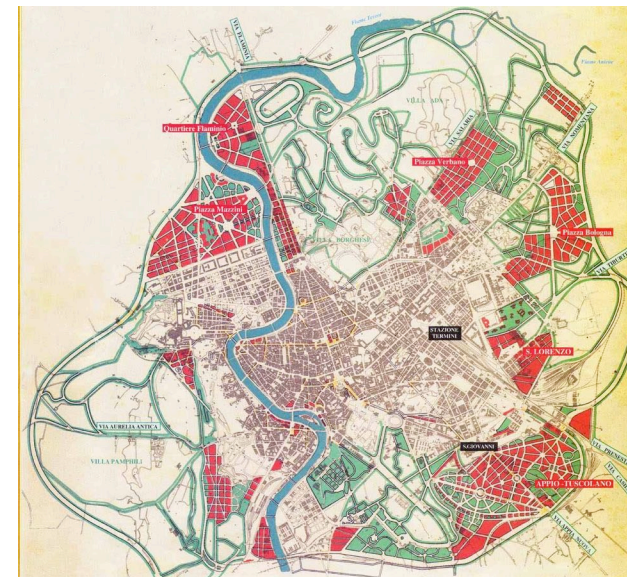
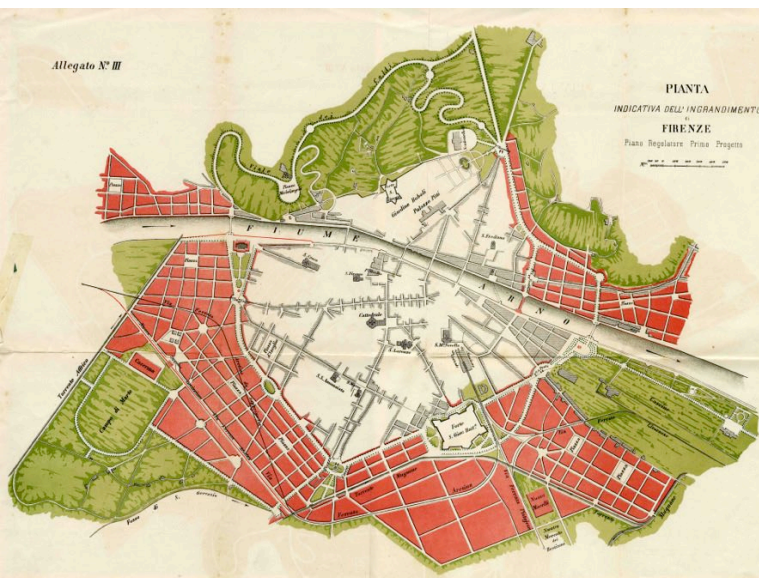
La legge **“Sulle espropriazioni per pubblica utilità” (2359/1865)** introduce:

- 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

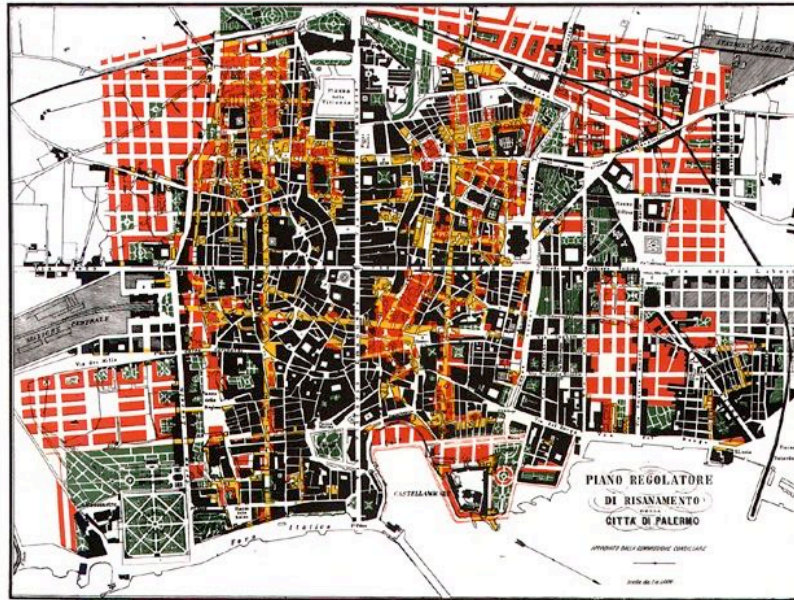
Tra la fine dell'ottocento e gli inizi del novecento le grandi città italiane avviano le prime organiche esperienze di pianificazione urbana.

- **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 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

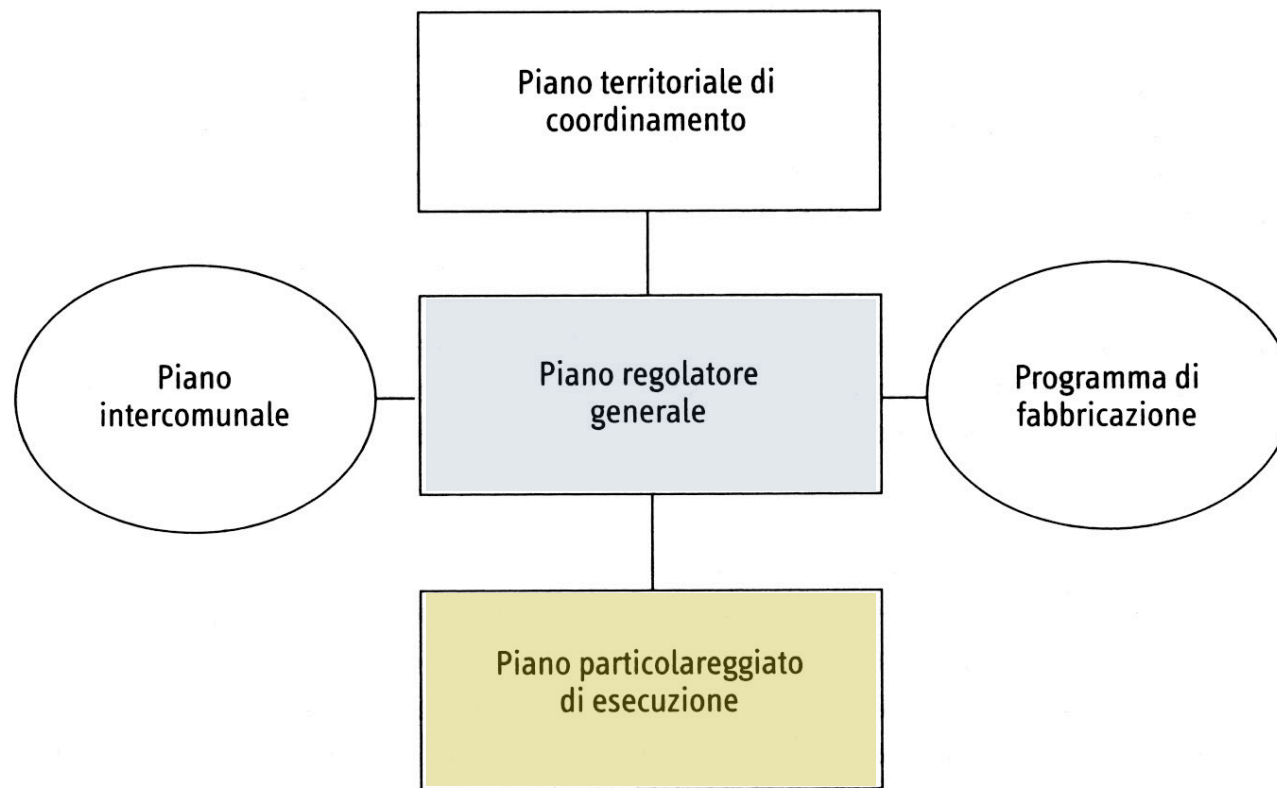
Contenuti del piano ai sensi della L. 1150/42

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



La zonizzazione nei piani regolatori post LUN: Palermo (1962)



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.

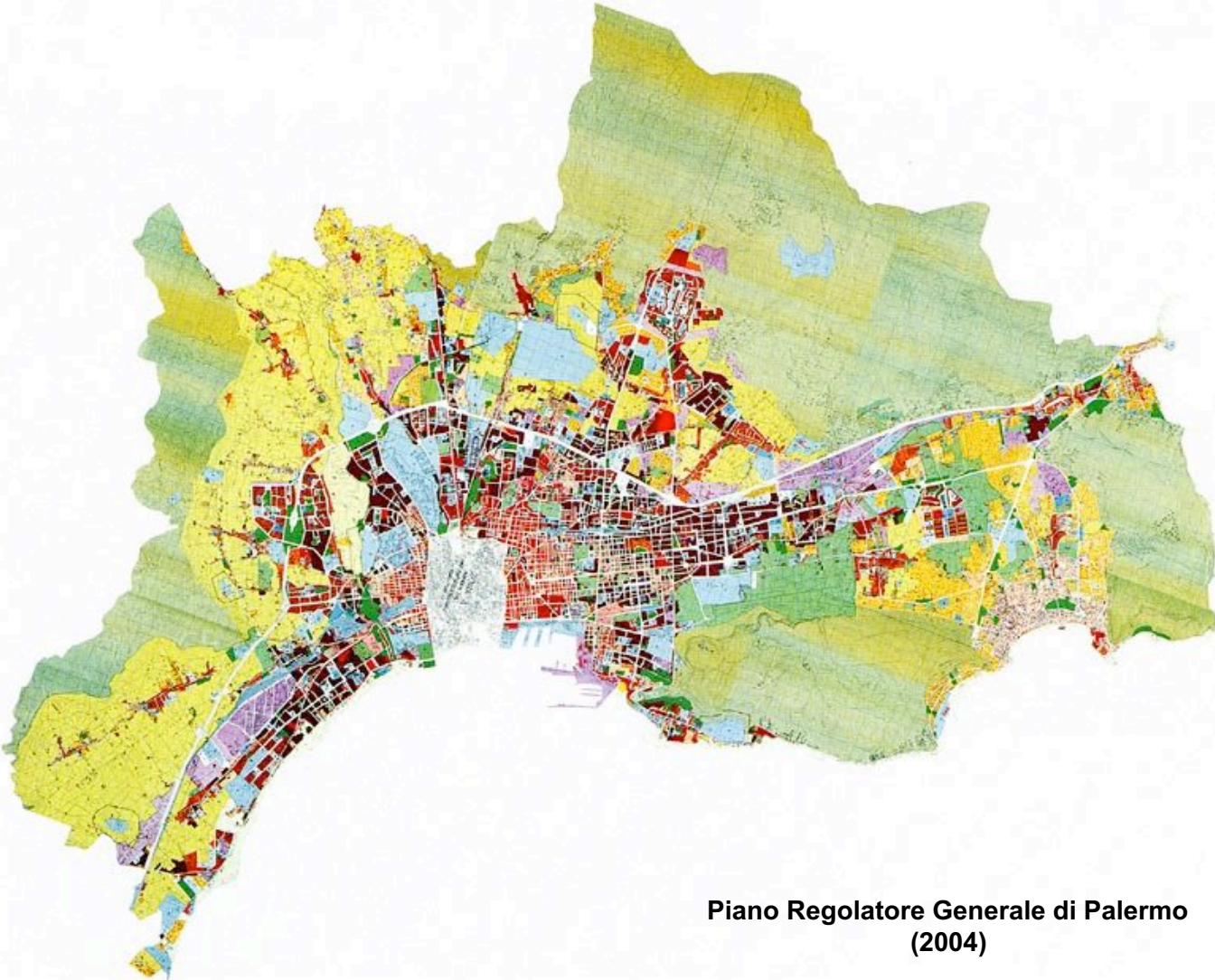
Zone territoriali omogenee (DM 1444/68)

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)

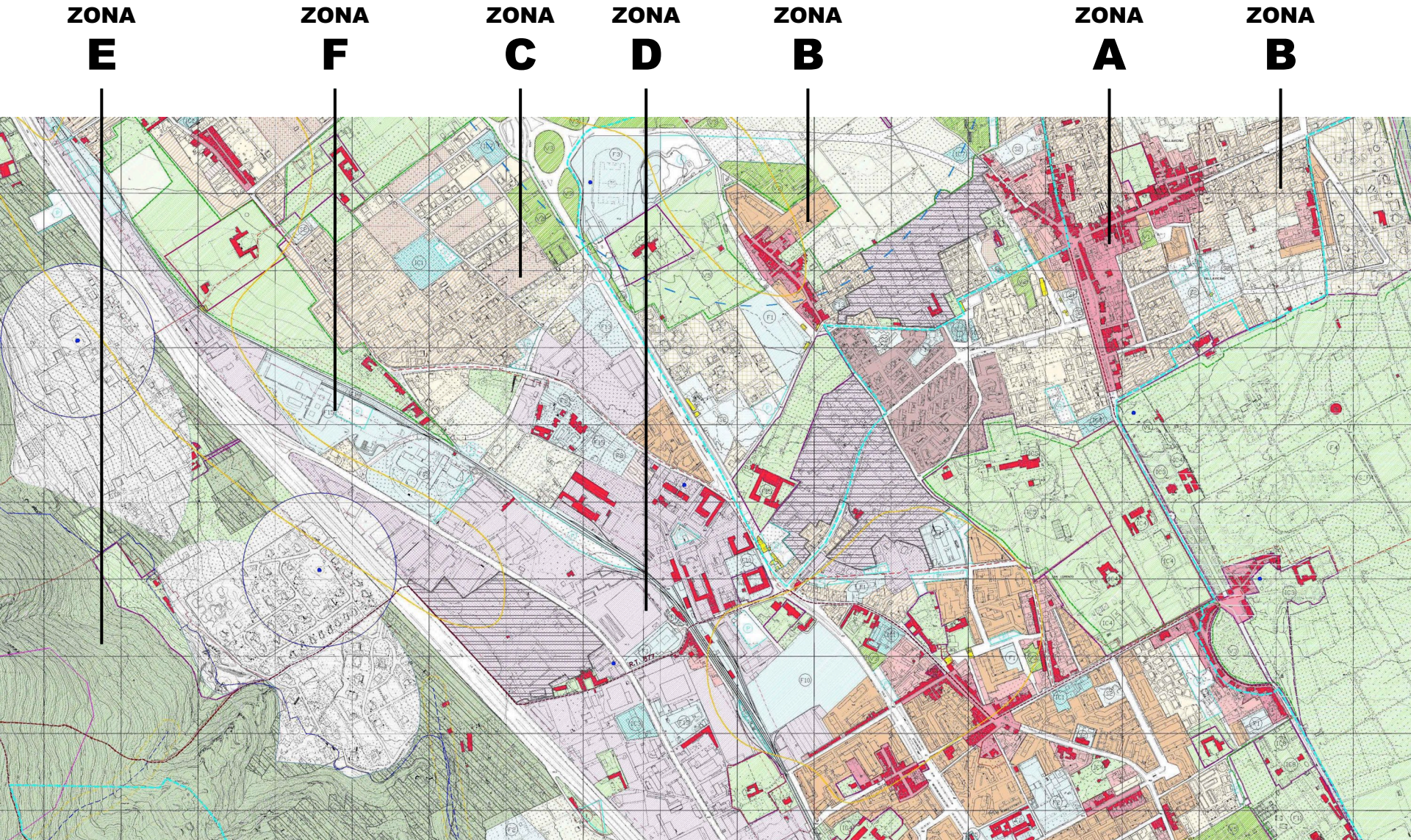
Z.T.O.	Dotazioni minime di suolo per servizi
A) Centri e zone di particolare pregio storico	Riduzione ammissibile: 50% di quelle previste per le zone C
B) Zone totalmente o parzialmente edificate	Riduzione ammissibile: 50% di quelle previste per le zone C
C) Zone di espansione residenziale	Comuni >10.000 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 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.
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 zone territoriali omogenee nei piani urbanistici



Piano Regolatore Generale di Palermo
(2004)

La zone territoriali omogenee nei piani urbanistici

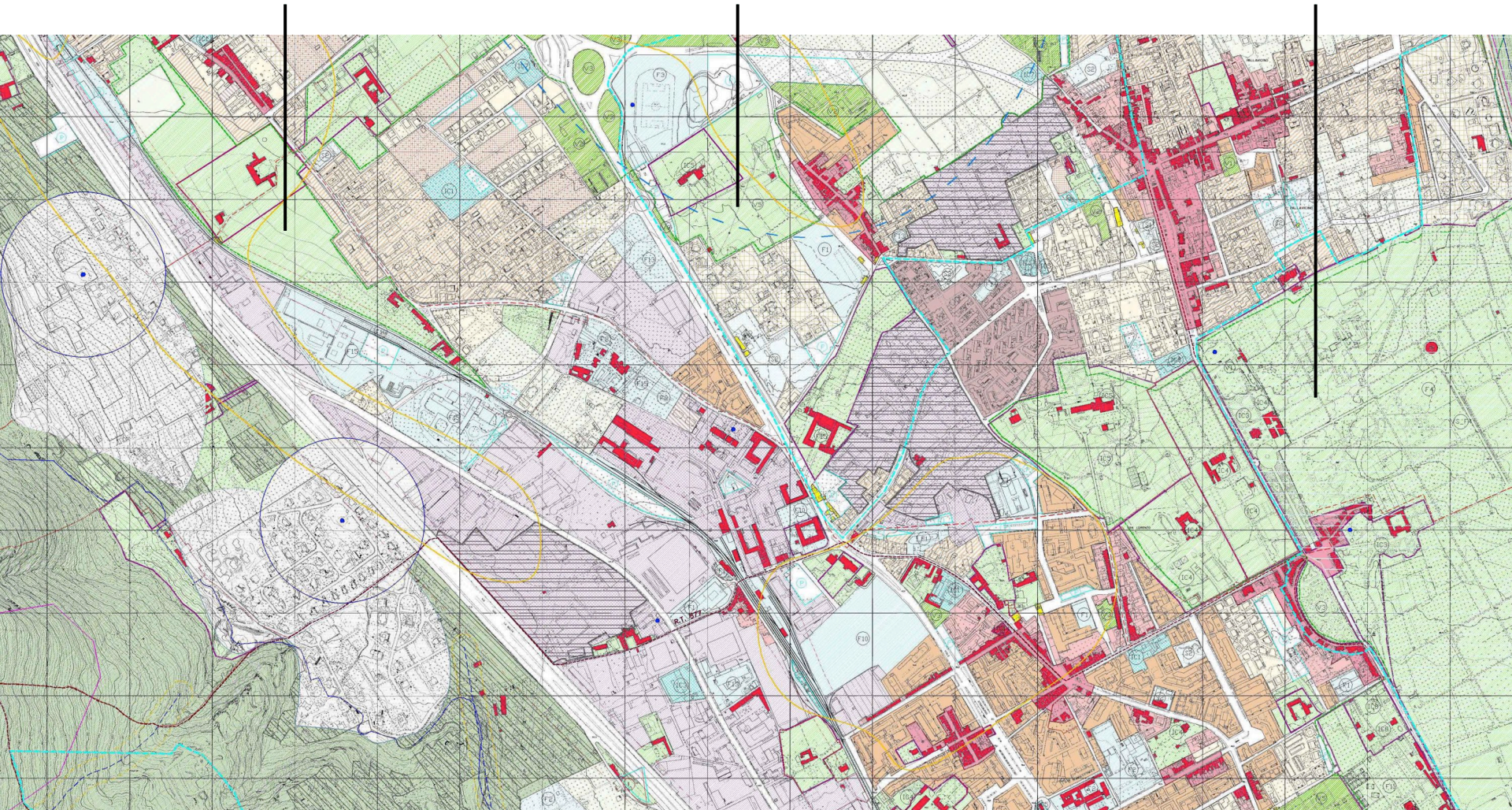


La zone territoriali omogenee nei piani urbanistici

**VERDE
PUBBLICO**

**VERDE
PUBBLICO**

**VERDE
PUBBLICO**



La zone territoriali omogenee nei piani urbanistici

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE TITOLO II - ZONE OMOGENEE

Art. 5 - Zona A

Le zone A si distinguono in:

A1: quelle che comprendono manufatti storici e relative pertinenze e fondi ancora oggi di rilevante pregio storico ambientale; individuati tenendo conto degli edifici e le loro relative pertinenze vincolati ai sensi della legge 1089/39. Dette aree sono quelle comprese all'interno dell'apposito perimetro riportato nelle tavole P2a.

A2: quelle che comprendono i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle Perimetrazioni dei centri storici di cui alla Delibera di C.C. 223/80, ed inoltre i manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come "netto storico", qualora non inclusi all'interno di altre zone territoriali omogenee.

(...)

Nelle zone A2 gli interventi si attuano con obbligo di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

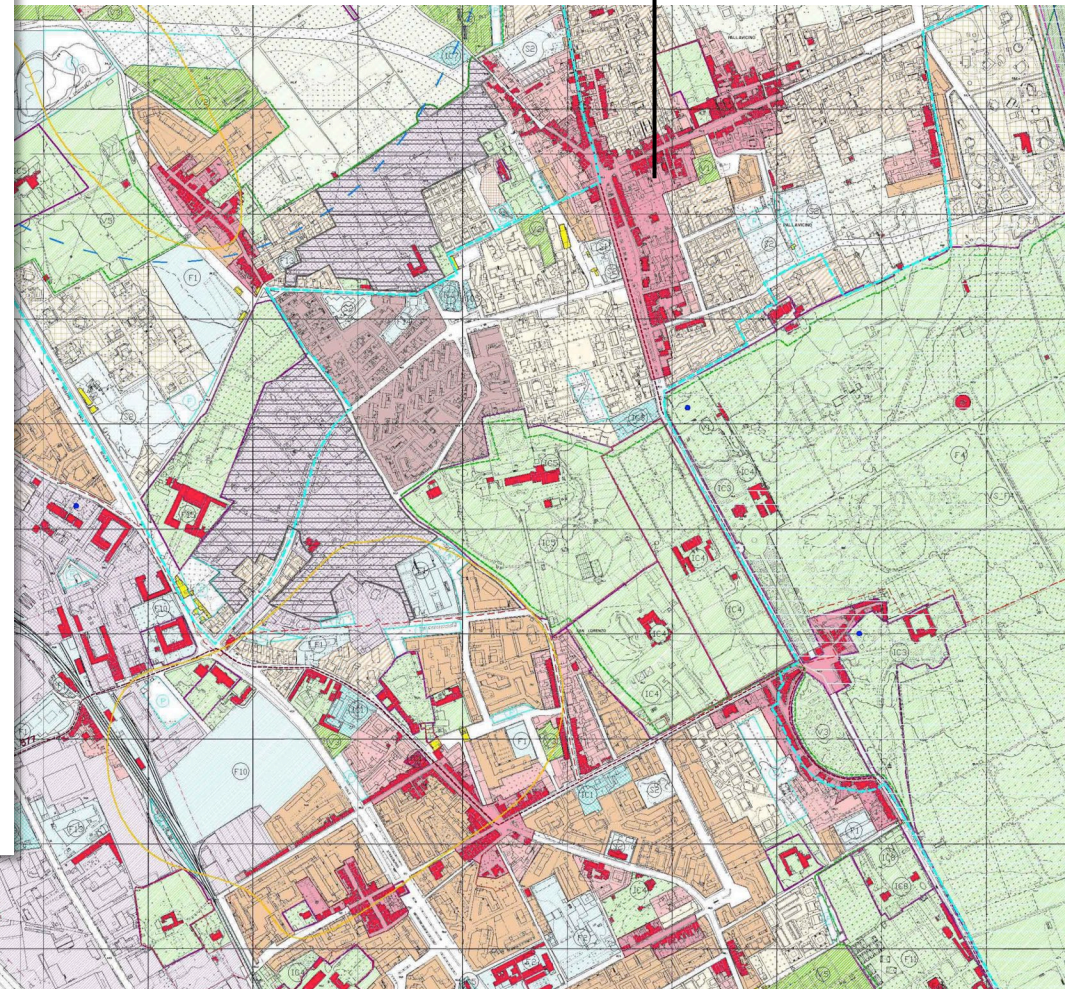
(...)



A2 Tessuti urbani storici

ZONA

A



La zone territoriali omogenee nei piani urbanistici

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE TITOLO II - ZONE OMOGENEE

Art. 5 - Zone A

Nelle more dell'approvazione dei rispettivi piani particolareggiati, per gli edifici non individuati come "Netto Storico" compresi all'interno delle zone A2, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia o l'eventuale demolizione e ricostruzione a parità di volume e di rapporto di copertura nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti.

(...)

Nelle zone A2 sono ammesse la destinazione d'uso residenziale e le altre seguenti destinazioni compatibili con la residenza :

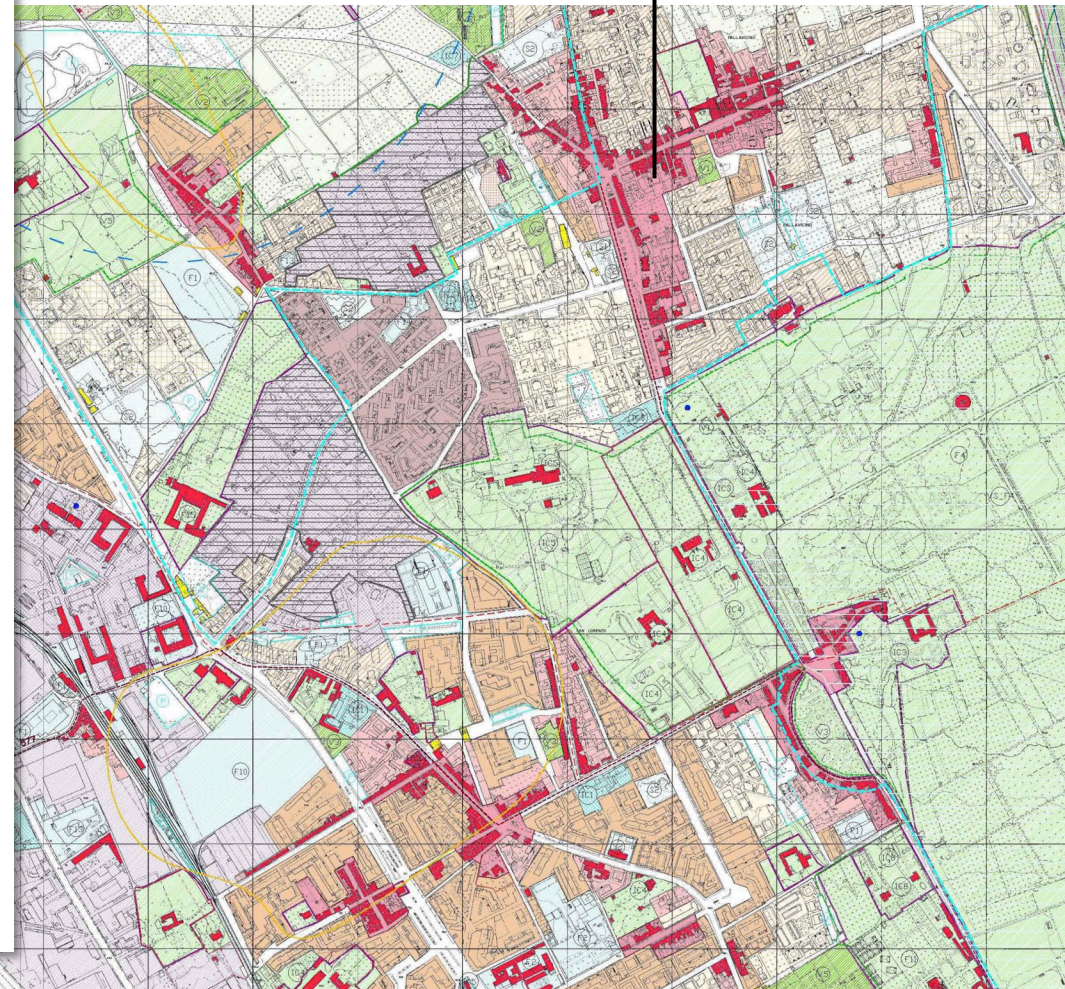
- a) commerciale (al dettaglio), comprensiva degli esercizi pubblici di somministrazione di alimenti e bevande e dei locali di pubblico spettacolo;
- b) ricettiva;
- c) direzionale, comprensiva di agenzie bancarie e assicurative, uffici pubblici e privati e simili;
- d) le attrezzature di interesse comune di cui all'art. 24 delle presenti norme di attuazione che risultino compatibili con i caratteri edilizi e tipologici dei manufatti, sempre che non in contrasto con la normativa vigente.



A2 Tessuti urbani storici

ZONA

A



La zone territoriali omogenee nei piani urbanistici

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE TITOLO II - ZONE OMOGENEE

Art. 6 - Zone B

1. Le zone B comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A in cui l'indice di densità territoriale di ciascuna zona enucleata non sia inferiore ad 1,54 mc/mq e sono ulteriormente distinte nelle zone:

B0a: comprendono le parti di territorio contigue alle zone A2 del centro urbano della città di Palermo, delle quali ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico.

B0b: comprendono le parti di territorio contigue alle zone A2 delle borgate delle quali ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico.

B1: comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia residenziale a bassa densità, comunque maggiore o uguale a 1,54 mc/mq dotati di urbanizzazioni primarie e secondarie, con tipologia di case unifamiliari o a schiera o a villetta e similari;

B2: comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia a media densità, intendendosi per tale una densità fondiaria pari o inferiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato;

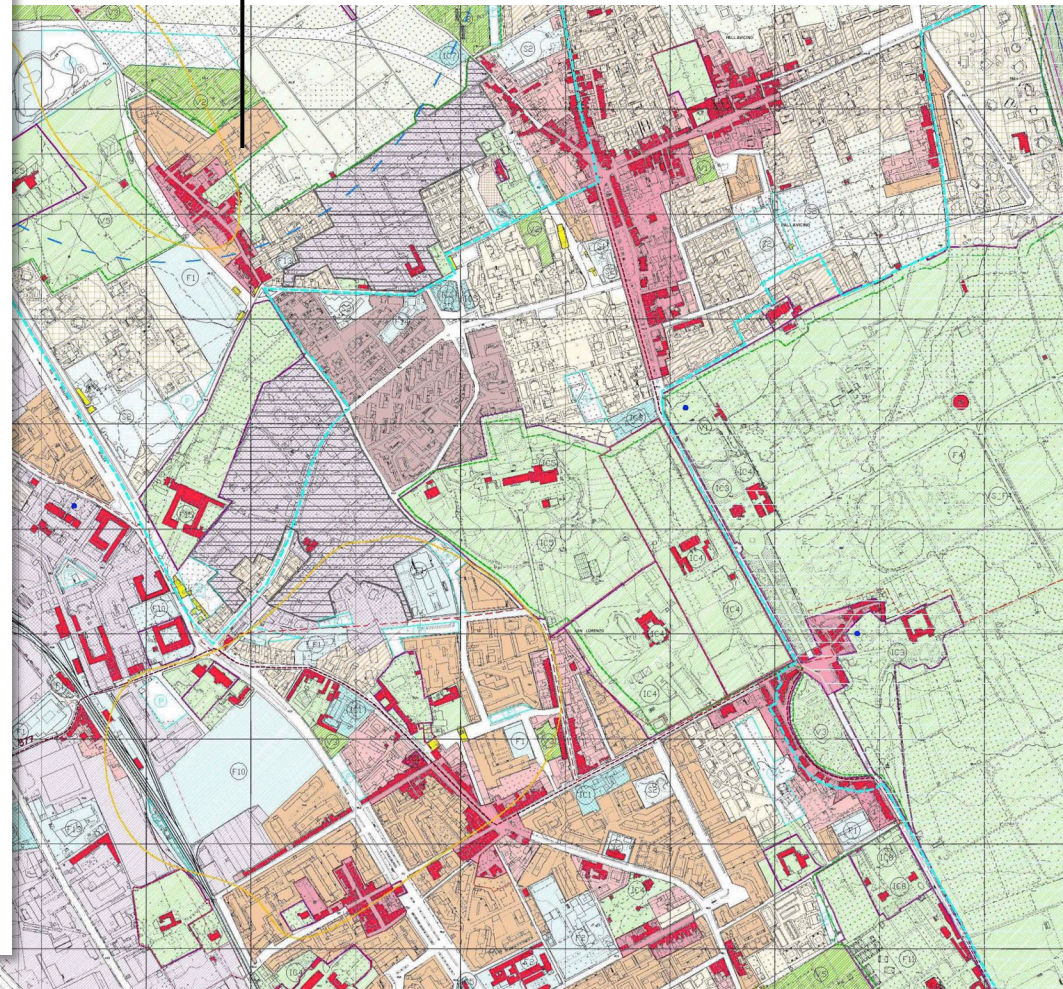
B3: comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia ad alta densità, considerandosi per tale una densità fondiaria superiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato;

B4a: comprendono le parti di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzati fino agli anni cinquanta, rappresentanti tipologie che testimoniano la cultura urbana di quel periodo della città.

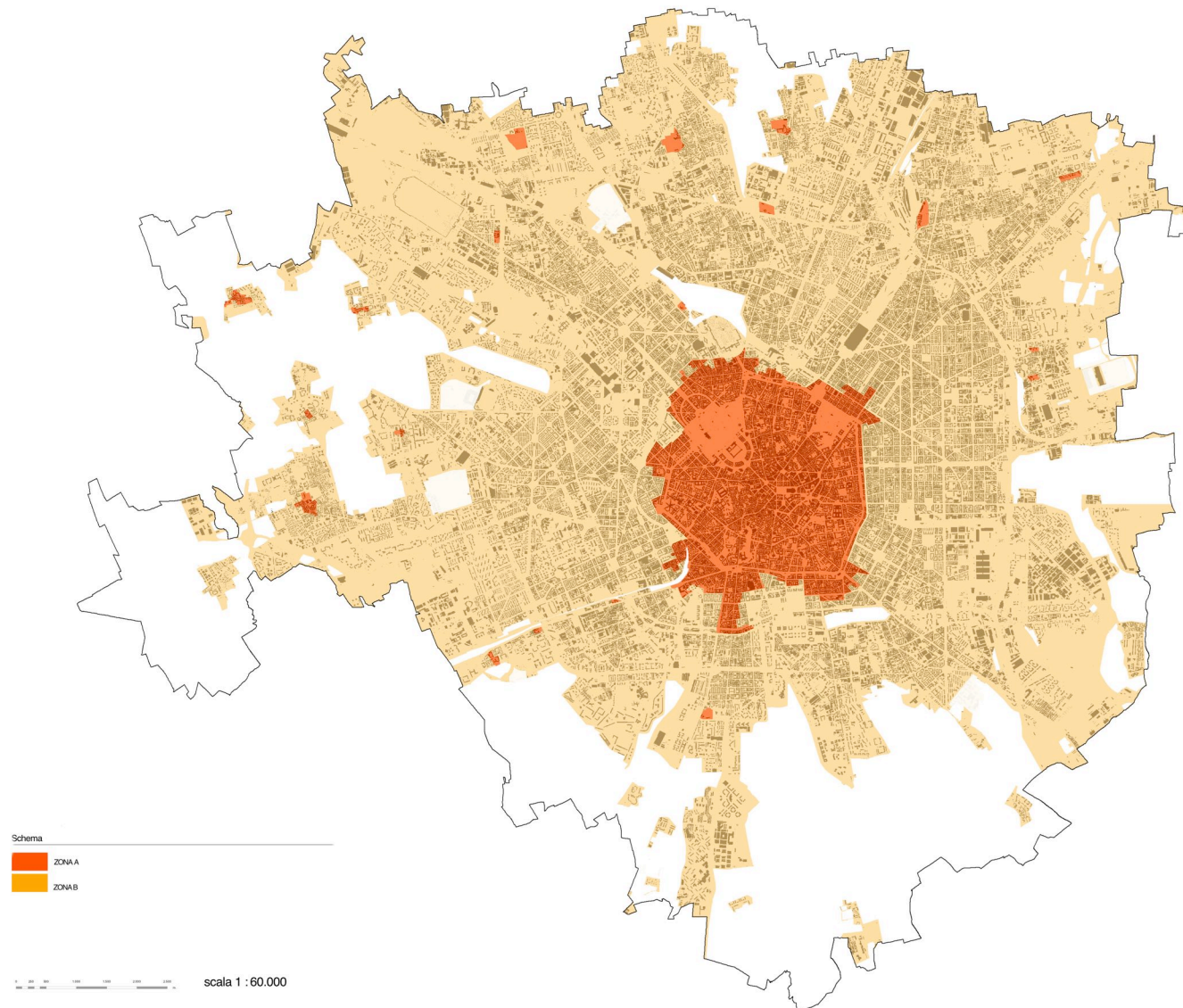
B4b: comprendono le restanti parti di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata

B5: comprendono le parti del territorio agricolo che hanno subito una massiccia edificazione. 2. In tutte le zone B sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai commi 4, 5 e 6, dell'art. 5.

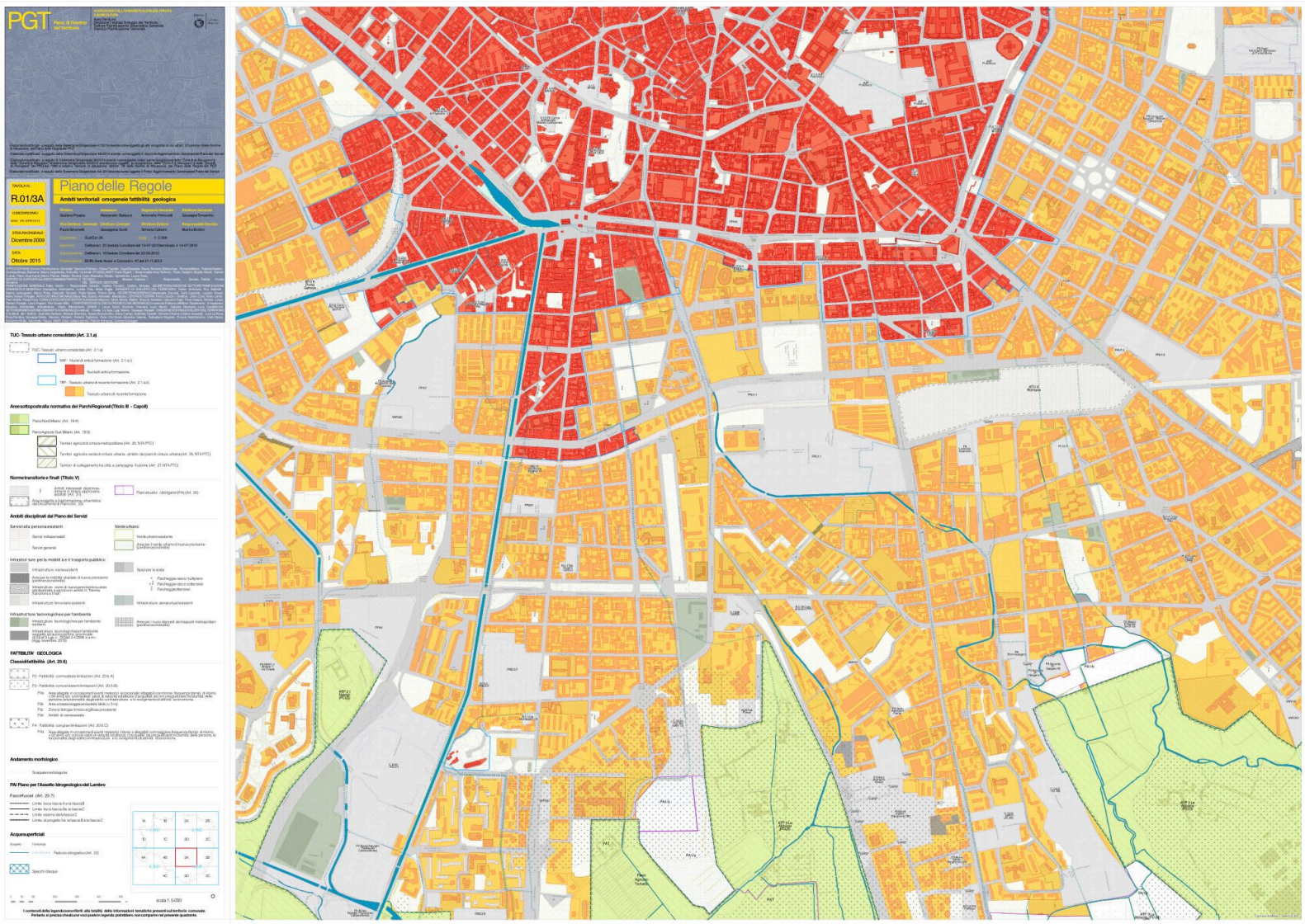
ZONA B



La zone territoriali omogenee nei piani urbanistici



La zone territoriali omogenee nei piani urbanistici



Efficacia del piano urbanistico

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**, incluso il verde, 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 piano urbanistico: 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 normalmente 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.

Il processo di formazione tipico di un piano urbanistico

1. **Incarico** al progettista/RUP, Studi preliminari, Direttive/Indirizzi (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 PU 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, dismesse, 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 che non assegna diritti edificatori + programmi relativi alle aree di trasformazione urbana che assegnano diritti edificatori ma limitati nel tempo)

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)

La perequazione 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**.

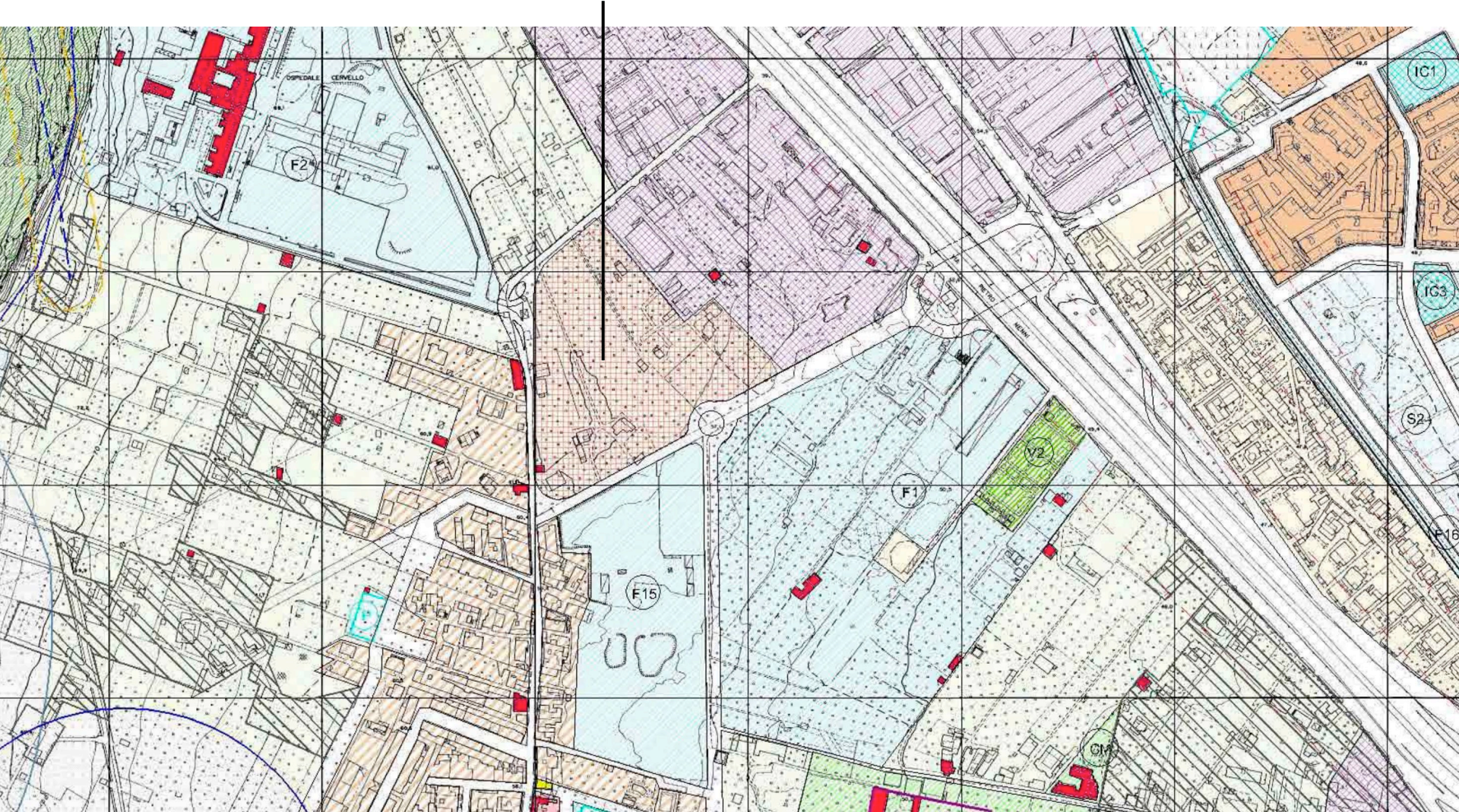
Tale squilibrio determina infatti vantaggi differenziati, con le aree edificabili che si allineano ai **valori di mercato** e quelle non edificabili alle **indennità di esproprio**.

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

Disparità di trattamento della zonizzazione

ZONA NUOVA EDIFICAZIONE

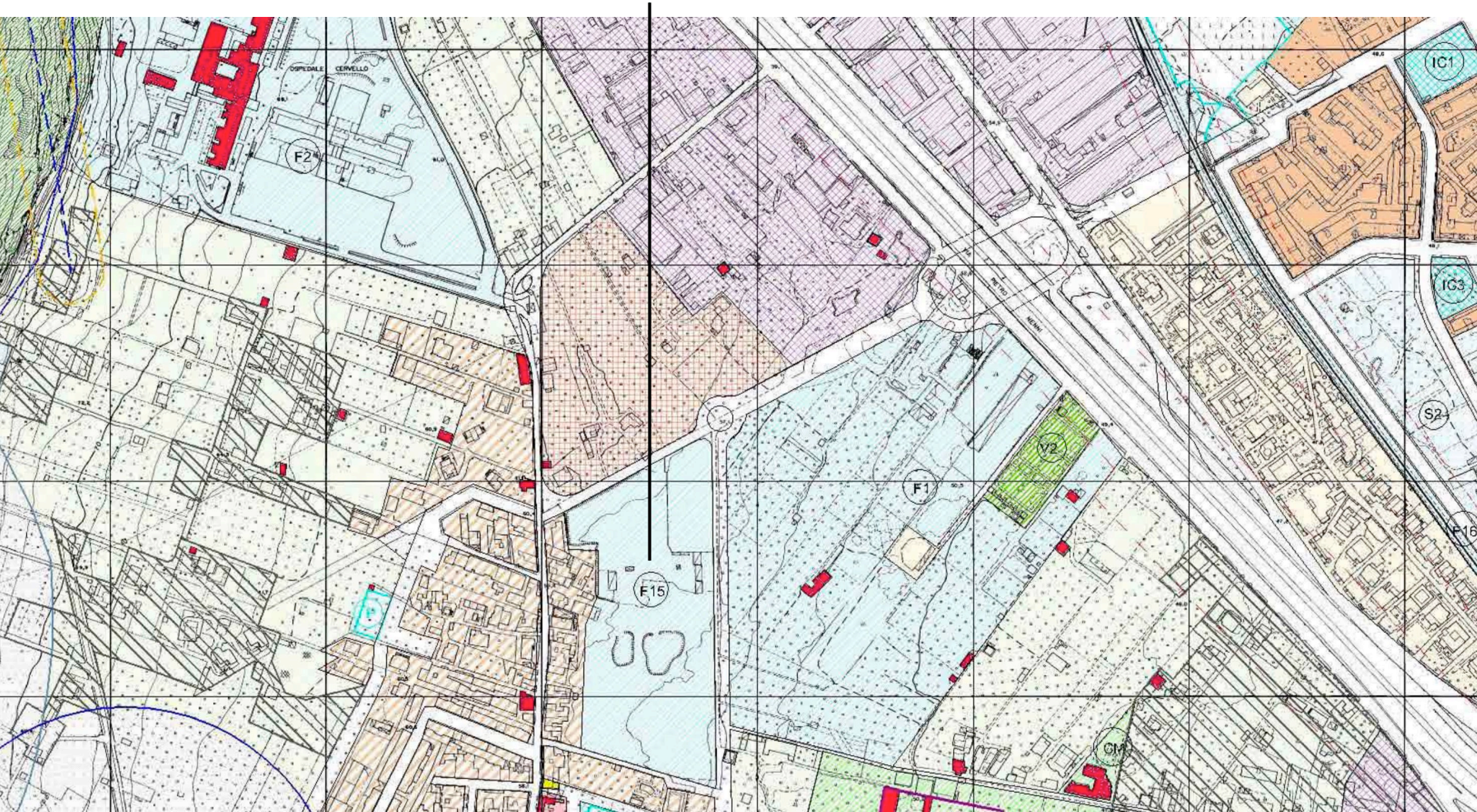
Ca Densità territoriale 1,5 mc/mq



La perequazione urbanistica

ZONA UFFICI E SEDI DIREZIONALI SOVRACOMUNALI

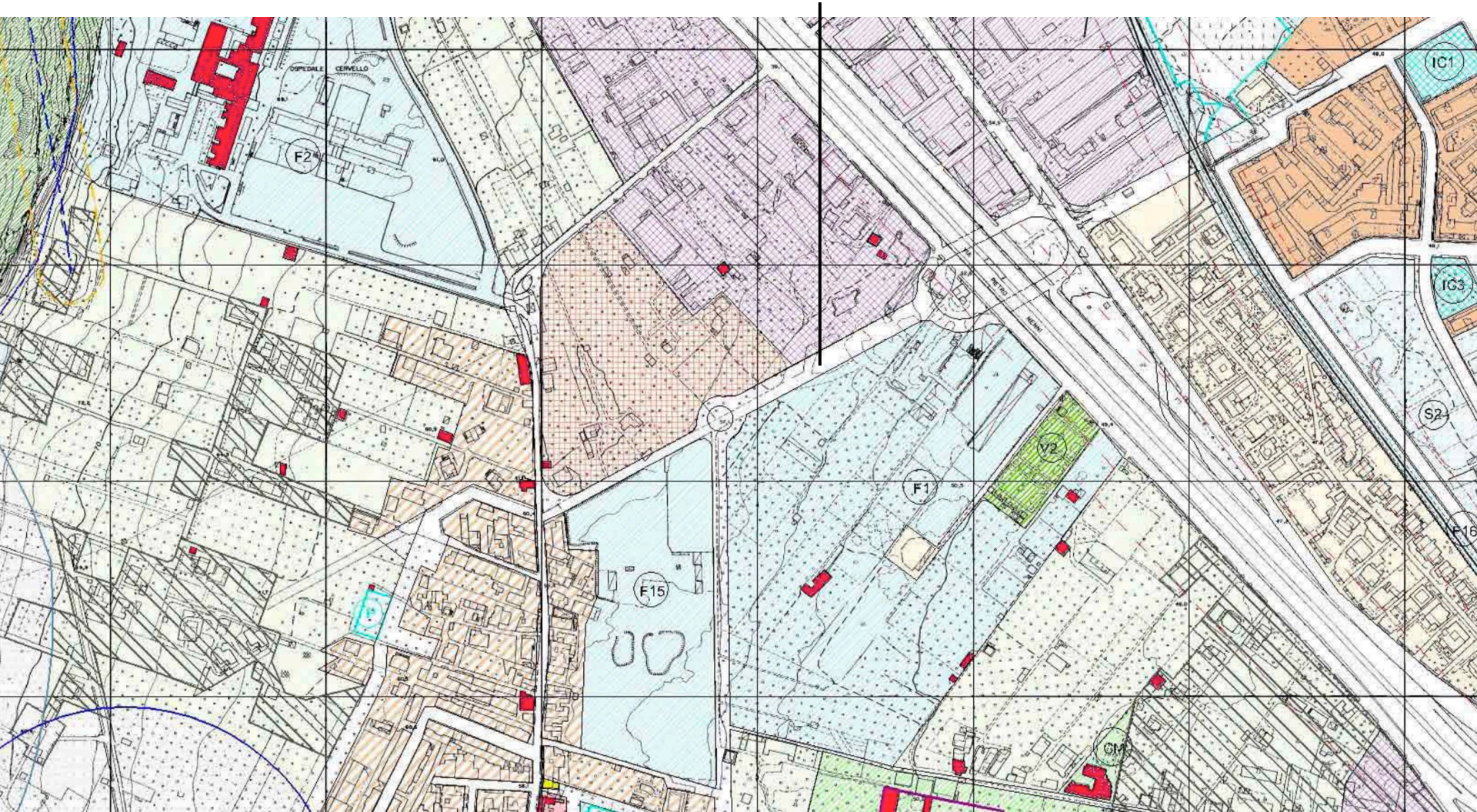
F15 Nessun diritto di edificazione



La perequazione urbanistica

NUOVO ASSE VIARIO

Nessun diritto di edificazione / Espropriazione



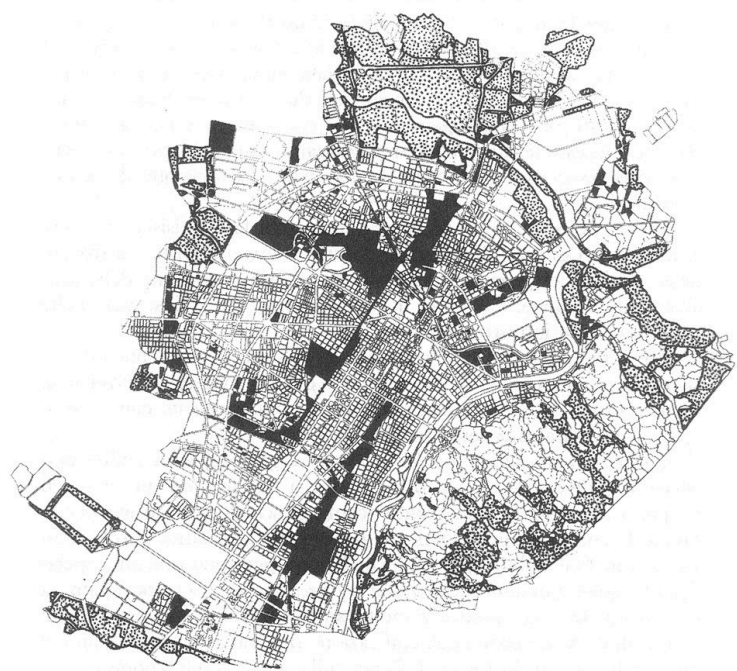
La perequazione urbanistica

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.

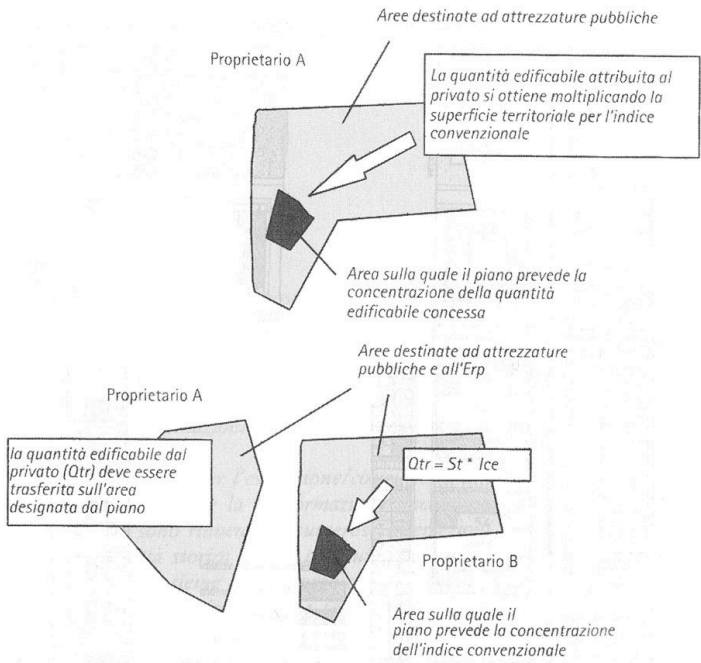
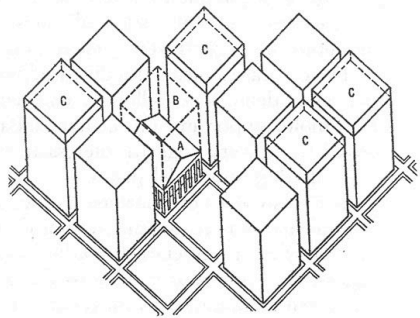
Presupposti per l'efficacia della perequazione urbanistica sono la possibile **compravendita dei diritti edificatori** e le **premialità** (in superficie o cubature aggiuntive) per lo spostamento degli stessi.

La perequazione urbanistica

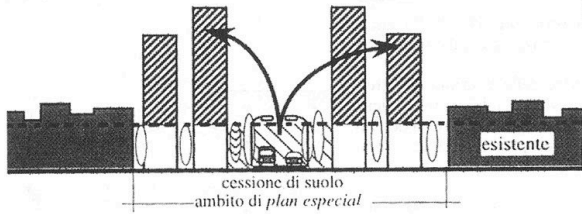


17. Perequazione nel PRG di Torino, 1993.
In nero vengono indicate le zone urbane di trasformazione (ZUT) dove sono previsti trasferimenti di volumi dalle Zone dei parchi urbani fluviali e collinari.

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.

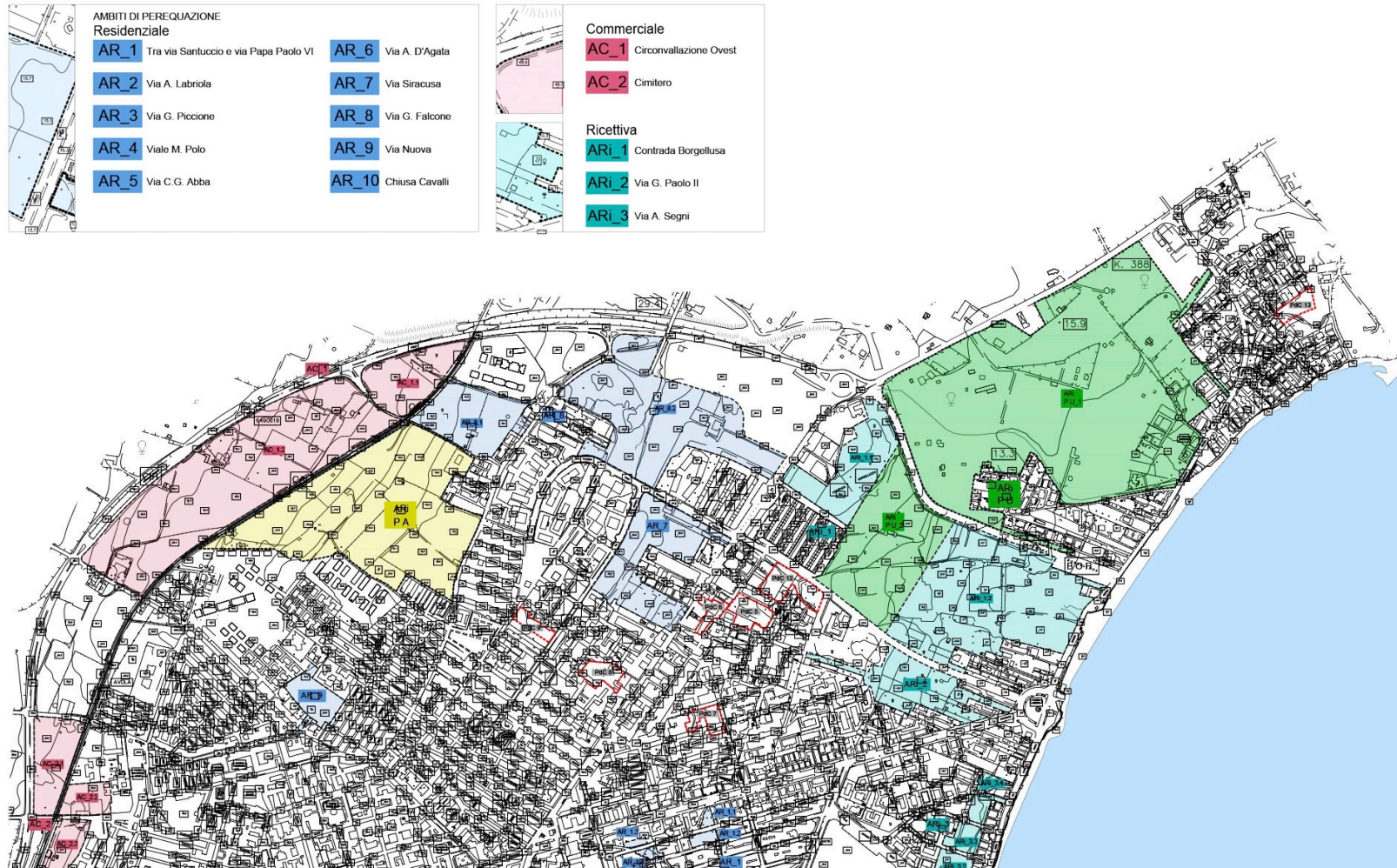


19. Perequazione nel PRG di Casalecchio di Reno, 1992.
Lo schema illustra il meccanismo perequativo in un comparto con proprietario unico e in un comparto con più proprietari.



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".

La perequazione urbanistica nei PRG



La perequazione urbanistica

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 della normativa urbanistica in Sicilia

L.r. 19/2020 – 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.

Innovazione della normativa urbanistica in Sicilia

L.r. 19/2020 – “Norme per il governo del territorio”

Principali **innovazioni di contenuto** introdotte dalla LR 19/20 a livello di pianificazione comunale (Art. 25).

1. Il piano urbanistico comunale è ora denominato **Piano Urbanistico Generale (PUG)**;
2. Raccordo con la pianificazione sovra-ordinata ed in particolare con il **Piano Territoriale Regionale**, che assume valenze paesaggistiche;
3. Aumenta il numero degli studi obbligatori propedeutici al piano: **Studio agricolo-forestale**, **Studio di compatibilità idraulica** nell'ambito dello **Studio geologico**, **Studio demografico e socio-economico**, lo **Studio archeologico** (oltre allo **Studio preliminare VAS**);
4. Introduce meccanismi di **perequazione** e **compensazione urbanistica** per agevolare l'attuazione del PUG.

Innovazione della normativa urbanistica in Sicilia

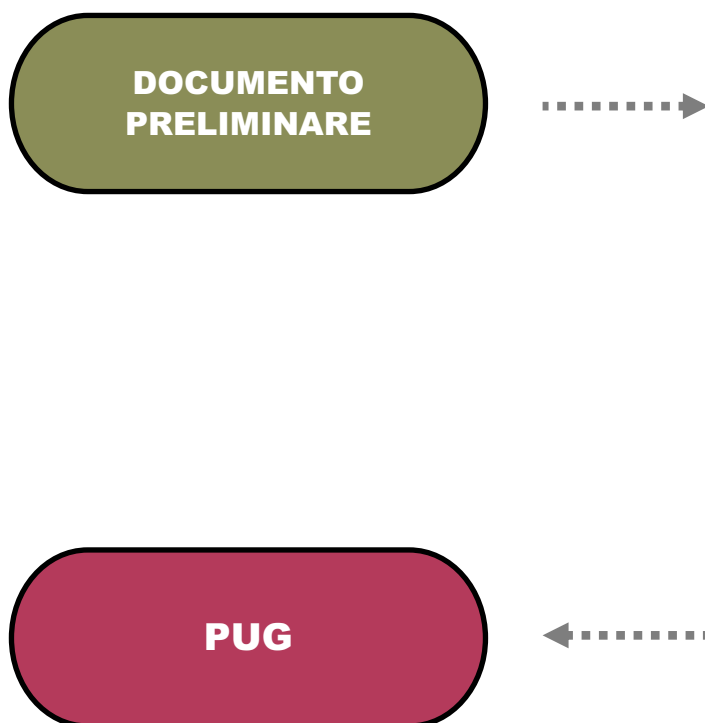
L.r. 19/2020 – “Norme per il governo del territorio”

Principali **innovazioni procedurali** introdotte dalla LR 19/20 a livello di pianificazione comunale (Art. 26).

1. Le **Direttive** sono impartite dalla **giunta comunale** attraverso apposito atto di indirizzo;
2. Maggiore **attenzione alla consultazione delle parti sociali** sin dalle fasi iniziali della formazione del PUG (attivazione di un Forum);
3. Il **Documento Preliminare** del PUG presenta maggiori potenzialità attuative per le previsioni urbanistiche;
4. Istituzione della **Conferenza di Pianificazione**, finalizzata alla sottoscrizione dei un **Accordo di Pianificazione**, per accelerare e semplificare le procedure di ottenimento dei pareri obbligatori al PUG.

Innovazione della normativa urbanistica in Sicilia

L.r. 19/2020 – “Norme per il governo del territorio”



- Descrive le risorse territoriali e naturali e identifica i **beni culturali e paesaggistici** da considerare quali **invarianti e determinanti per le scelte di sviluppo**
- Individua le **aree oggetto di piano particolareggiato attuativo (PPA)**
- Perimetra le **aree nelle quali possono essere rilasciati singoli titoli abilitativi**, ovvero **possono essere approvati piani attuativi prima della definitiva approvazione del PUG**, ed in questo caso specifica gli indici ed i parametri da applicare
- Perimetra le **aree in cui è sospeso il rilascio di singoli titoli abilitativi** a far data dalla delibera di adozione del progetto preliminare e sino all'approvazione del PUG

Innovazione della normativa urbanistica in Sicilia

L.r. 19/2020 – “Norme per il governo del territorio”

**DOCUMENTO
PRELIMINARE**

EFFETTI GIURIDICI PARZIALI

- Individua le **aree oggetto di piano particolareggiato attuativo** (PPA)
- Perimetra le **aree nelle quali possono essere rilasciati singoli titoli abilitativi** (in attesa dell'approvazione del PUG)
- Introduce **norme di salvaguardia per le previsioni difformi** a quelle del Documento Preliminari di PUG

PUG

EFFETTI GIURIDICI PIENI

(Subordinati alla approvazione di PTR e PTC)

- Apposizione di **vincoli preordinati all'esproprio** per la realizzazione di attrezzature
- Meccanismi di perequazione e trasferimento dei diritti edificatori sull'intero territorio comunale

Innovazione della normativa urbanistica in Sicilia

L.r. 19/2020 – “Norme per il governo del territorio”

Decisioni politiche e tecniche rilevanti al fine di avviare il processo di formazione del PUG.

1. Redazione e approvazione da parte della Giunta Municipale di un **Atto di indirizzo** (che eventualmente si esprima sulla procedura di formazione del PRG in itinere)
2. Identificazione del **Responsabile del Procedimento** (con eventuale formazione di un Ufficio di Piano)
3. Preparazione/integrazione degli **Studi specialistici** propedeutici alla redazione del PUG (risultano presenti precedenti versioni di studio agricolo-forestale, studio geologico, preliminare VAS)

Contatti e materiali

Prof. Ignazio Vinci

ignazio.vinci@unipa.it

Dott. Joao Igreja

joaofrancisco.santosigreja@unipa.it

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

www.ignaziovinci.net