

I contenuti di questo documento sono rilasciati sotto Licenza Creative Commons Attribuzione – Non commerciale 2.5.

## **URBAN AND PUBLIC SPACES.**

il servizio al cittadino nel progetto di città.

## INDICE

### **PRIMA PARTE: IL SERVIZIO AL CITTADINO NEL PROGETTO DI CITTÀ.**

#### **FIRST PART: THE SERVICE TO THE CITIZEN INTO THE CITY PROJECT.**

1. Premessa: dal concetto di spazio pubblico a quello di servizio al cittadino.  
*Foreword: from public space concept to the service one.*
2. La normativa italiana in materia di servizi e il dibattito sugli standard urbanistici.  
*Italian laws about services and the debate about urban standard.*
3. Tra standard urbanistico e QSA.  
*The passage from urban standards to QSA.*

### **SECONDA PARTE: IL PIANO DEI SERVIZI NELLE LEGISLAZIONI REGIONALI.**

#### **SECOND PART: THE SERVICES PLAN INTO REGIONAL LAWS.**

1. Il Piano dei Servizi in Lombardia.  
*The Lombardia's Services Plan.*
2. Il Piano dei Servizi in Emilia Romagna.  
*The Emilia Romagna's Service Plan.*
3. Il Piano dei Servizi in Friuli Venezia Giulia.  
*The Friuli Venezia Giulia's Services Plan.*

### **TERZA PARTE: ESPERIENZE DEL PSU IN ALCUNI COMUNI ITALIANI.**

#### **THIRD PART: PSU'S EXPERIENCES IN SOME ITALIAN MUNICIPALITIES.**

1. Il Piano dei Servizi: alcune esperienze italiane.  
*The Services Plan: some italian experiences.*
2. Il Piano dei Servizi del Comune di Milano.  
*The Milan' Services Plan.*
3. Il Piano Strategico dei Servizi del Comune di Modena.  
*The Modena' Services Strategic Plan.*
4. La Variante Servizi del Comune di Gorizia.  
*The Gorizia' Services Variation.*

### **QUARTA PARTE: GLI STRUMENTI DI PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE.**

#### **FOURTH PART: URBAN FAIR DESIGNATION OF PUBLIC AREA AND URBAN COMPENSATION INSTRUMENTS.**

1. Gli strumenti della perequazione e della compensazione nella disciplina dei servizi.  
*Urban fair designation of public area and urban compensation instruments into services topic.*
2. Perequazione e compensazione secondo la nuova legge urbanistica della Regione Friuli Venezia Giulia.  
*Urban fair designation of public area and urban compensation instruments into the new urban law of Friuli Venezia Giulia.*

### **QUINTA PARTE: NOTE FINALI.**

#### **FIFTH PART: FINAL NOTES.**

1. Note finali.  
*Final notes.*

## Dal concetto di spazio pubblico a quello di servizio al cittadino

Nella tradizione occidentale vi è una netta divisione fra **spazio pubblico** e **spazio privato** concepiti rispettivamente come spazio aperto e spazio chiuso.

Lo spazio privato (o chiuso) è caratterizzato, figurativamente, dall' oscurità e dalla riservatezza (oggi diremmo privacy...), nelle quali, anticamente, erano spesso segregate le donne, mentre lo spazio pubblico (o aperto) è caratterizzato dall' "esserci" ovvero dalla presenza al suo interno di "chiunque" ne abbia interesse.

Lo spazio pubblico urbano rappresenta l' insieme di tutti gli spazi di passaggio e incontro che sono ad uso di tutti, come strade, piazze, parchi, stazioni, edifici pubblici (biblioteca, municipio, etc.).

I luoghi di culto, ad esempio, non sono spazi pubblici ma spazi aperti al pubblico in quanto alcune religioni ne vietano l' accesso a coloro che non sono credenti.

Lo spazio pubblico, per essere definito tale, deve essere uno spazio aperto a tutti senza restrizioni.

La città nasce e si evolve nel tempo e nello spazio. Al suo interno alcuni luoghi vengono dedicati a funzioni collettive (dette anche "strategiche") dove avviene lo scambio dei beni di uso Comune, dove viene amministrata la città, dove praticare il proprio culto, dove istruirsi, etc. Questi luoghi divengono un punto di incontro di individui che da loro non solo la possibilità di svolgere le funzioni di cui abbisognano ma anche di interrelazionarsi gli uni con gli altri.

Attraverso il costituirsi di funzioni strategiche, si generano spazi e opere di architettura che definiscono uno spazio pubblico urbano.

Intorno agli spazi pubblici urbani cominciano ad aggregarsi funzioni diverse da quelle strategiche: le residenze, le aree produttive, etc.

Le **funzioni strategiche**, quindi, possono essere intese come elementi "catalizzatori" dei processi di sviluppo della città.

In realtà la struttura della forma urbana non è determinata solo dal situarsi e dal relazionarsi delle funzioni strategiche.

Spesso è frutto della ubicazione delle proprietà residenziali, di elementi e capisaldi naturali, etc.

In molti e rilevanti esempi la città nasce da un progetto d'impianto iniziale.

Nell' evolversi del tempo i luoghi in cui avvenivano le funzioni principali sono divenuti via, via degli spazi pubblici urbani significativi.

La significatività di uno spazio urbano implica la sua riconoscibilità intesa come identità specifica del luogo stesso e quindi quale elemento di richiamo alla memoria dell' immagine della città.

Uno spazio urbano significativo implica la possibilità per l' individuo di "autorientarsi" all' interno dell' urbe e di "autoriconoscersi" in essa.

Nella città greca l' Agorà costituiva il centro della città bassa. Inizialmente essa è contrapposta all' Acropoli in origine sede del potere tirannico.

Nel successivo periodo democratico l' Acropoli costituirà solamente sede delle funzioni religiose, l' Agorà, pertanto, ne ereditò le funzioni politiche. Essa aveva principalmente lo scopo di richiamare a sé la popolazione che qui vi si riuniva per lo svolgimento di funzioni sociali, politiche, economiche e religiose.

Nell' Agorà sorgevano importanti edifici pubblici: templi, la sala delle assemblee (Bouleutérion), teatri, monumenti votivi e ginnasi.

L' Agorà venne poi munita di portici (Stoai) consentendo così, a coloro che vi risiedevano temporaneamente, per le adunanze politiche, religiose e commerciali, di ripararsi dal sole e dalla pioggia.

Medesima funzione ebbe il foro romano con il suo insieme di templi e basiliche, teatri ed arene, e successivamente le piazze, i giardini pubblici, le passeggiate, i viali, etc.

Nel periodo medioevale e soprattutto intorno al XI – XII sec., nascono i Comuni che ben presto assumono un' elevata autonomia giudiziaria, il diritto ad una legislazione autonoma, diritti fiscali, etc.

La Chiesa, in questo periodo, va via, via istituzionalizzandosi partecipando anche al potere temporale.

Incominciano, pertanto, a nascere le prime forme istituzionali che nel tempo contribuiscono alla definizione del concetto di servizio.

Un esempio di urbe che avvia la sua formazione poco prima dell' inizio del periodo medioevale, e in cui gli spazi pubblici urbani assumono un ruolo importante, è Venezia. L'unica piazza, propriamente detta, è San Marco, mentre tutti gli altri spazi aperti prendono il nome di "Campi", sui quali si affacciavano, le chiese da cui essi prendevano il nome. Il termine "Campo" deriva dalla loro antica destinazione ad orto. I Campi costituivano il centro del Sestiere (ovvero l' unità di quartiere il cui nome deriva dalla suddivisione in sei zone della città) nel quale si svolgevano le funzioni più importanti. Come l' Agorà e il Foro, il Campo era un luogo di aggregazione dove le persone si recavano anche per approvvigionarsi dell' acqua che traevano dal pozzo situato in mezzo al Campo stesso.

Ci sono poi dei Campi dalle dimensioni più ridotte che prendono il nome di "Campielli" che sono delle piccole piazzette, per lo più private, inserite tra le case che nel passato costituivano dei centri di minor rilievo e sulle quali, però, non si affaccia alcuna chiesa.

Tutti questi elementi hanno da sempre rappresentato degli spazi pubblici urbani nei quali la popolazione si incontra, sviluppa relazioni umane e partecipa agli eventi della comunità.

Il concetto di "spazio pubblico" di cui si è fin' ora discusso genera nell' odierna pratica urbanistica, in un' accezione meno teorica e più pragmatica, il concetto di **servizio**.

Il concetto di "servizio" si configura in maniera diversa rispetto a quello di "spazio pubblico" in quanto viene inteso come quel luogo pubblico ma anche privato purché di interesse collettivo, generalmente aperto a tutti, ove il cittadino svolge delle funzioni atte al soddisfacimento di un proprio bisogno.

Il concetto di "servizio", inoltre, perde, rispetto a quello di "spazio pubblico", quella connotazione di "socializzazione" secondo la quale uno spazio pubblico doveva essere in grado di far interagire i vari individui in esso presenti, il servizio infatti basa la sua esistenza quasi esclusivamente sull' utilità che esso è in grado di fornire. Il cittadino, generalmente e ad eccezione di alcuni casi specifici, non è portato ad identificarsi, o ad identificare l' immagine della sua città, all' interno di un servizio, come invece, può avvenire nel caso degli spazi pubblici (ad esempio Central park che risulta

essere contemporaneamente sia uno spazio pubblico che un servizio!)).

Un'altra differenziazione consiste nell'aumento del numero delle funzioni strategiche comprese all'interno del concetto di "servizio". Oggi esse possono generalmente e sinteticamente essere ricondotte a verde urbano, parchi, chiese, scuole, ospedali, uffici, etc.

Si può dire che i concetti di "spazio pubblico" e "servizio" hanno due significati diversi, conseguenti l'uno all'altro, ma le cui due sfere semantiche talvolta s'incontrano intersecandosi e talvolta si respingono, talvolta si espandono e talvolta si riducono.

Il servizio è, nella maggioranza dei casi, contenuto all'interno dello spazio pubblico. Addirittura talvolta lo spazio pubblico e il servizio coincidono.

Da un punto di vista più pragmatico, invece, i servizi vengono definiti come tutte quelle attrezzature "indispensabili" a soddisfare le esigenze della popolazione in merito a: assistenza, sanità, religione, tempo libero, sport e aree verdi, cultura, relazioni sociali, mercati rionali, etc.

Il concetto di "servizio pubblico", oggi maggiormente accettato, è riconducibile all'esercizio pubblico di un'attività economica avente carattere imprenditoriale e caratterizzata da un'offerta indifferenziata al pubblico al fine di soddisfare interessi generali e fini sociali.

In realtà il legislatore ha sempre utilizzato tale espressione in diverse disposizioni legislative senza offrire, però, un'organica definizione del concetto.

Tra i riferimenti normativi, relativi a detto termine, è opportuno ricordare il T.U. n.ro 2578 del 1925, nel quale venivano elencati i servizi pubblici ritenuti più aderenti alle necessità della popolazione.

In tali norme il concetto di servizio pubblico veniva inteso come un'attività esercitata direttamente dal **soggetto pubblico**.

L'art. 22 della legge n.ro 192/90, invece, definisce servizi pubblici quelli che hanno per oggetto la produzione dei beni ed attività rivolti a realizzare **fini sociali** ed a promuovere lo **sviluppo economico e civile** delle comunità locali.

Il servizio pubblico non è, però, una funzione pubblica infatti esso può essere svolto anche da un **soggetto privato**, senza che ciò comporti una privazione delle funzioni della Pubblica Amministrazione.

Nella disciplina urbanistica, quella dei servizi è una tematica che negli ultimi anni ha subito un grande sviluppo a cui sono conseguite diverse applicazioni pratiche. In particolar modo la regione Lombardia con la sua ex l.u.r. n.ro 01/2001 ha anticipato tempi e contenuti della futura legislazione urbanistica nazionale. Oggi è sempre più vivace anche il dibattito sugli standard considerati troppo vincolanti in termini quantitativi e per i quali si abbisogna di una nuova disciplina che prediliga dei parametri prestazionali.

Il presente lavoro vuole quindi inserirsi in quest'articolato dibattito cogliendo l'occasione dell'entrata in vigore della c.d. Variante Servizi del Comune di Gorizia.

Si vuole, pertanto, delineare quelle che sono le tendenze evolutive del **Piano dei Servizi** in primis a livello nazionale trattando le esperienze e il quadro normativo della Regione Lombardia, dell'Emilia Romagna e del Friuli Venezia Giulia. Oggi la tematica dei Servizi è sotto gli occhi di tutti e sta diventando, per certi versi, non solo un problema urbanistico ma anche etico. Basti pensare al recente scalpore che ha suscitato la volontà del Comune di Bologna di realizzare una moschea in città.

Pertanto, risulta quanto mai necessario informare i tecnici e la cittadinanza sull'importanza di questo strumento di pianificazione che va via, via strutturandosi come una delle componenti fondamentali del PRGC, si rende necessaria l'introduzione di processi di urbanistica partecipata.

La tematica dei servizi è intimamente connessa con il concetto di **welfare urbano** che risulta essere a sua volta collegato alla questione degli standard urbanistici, di cui si parlerà ampiamente in seguito.

Il termine di "welfare urbano" può essere inteso come la capacità di un sistema urbano (città), o territoriale, di fornire ai propri abitanti, o comunque a tutti coloro che vi gravitano (city – users), un adeguato livello di benessere, e quindi di qualità della vita, attraverso la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi che presentino adeguate caratteristiche prestazionali, utili al soddisfacimento delle esigenze dei singoli individui.

L'insieme delle attrezzature e degli spazi pubblici deve essere equamente accessibile a tutti i cittadini e a tutti i city – users.

Gli strumenti di pianificazione generale devono indirizzare le proprie politiche al fine di migliorare la fruizione delle attrezzature e degli spazi pubblici contribuendo, così, ad elevare la qualità dell'ambiente urbano.

La questione della dotazione di attrezzature e spazi di interesse collettivo si pone per la prima volta nel 1968, anno in cui venne emanato il decreto n.ro 1444 che introdusse il concetto di standard urbanistico e che, quindi, sottintendeva la realizzazione, all'interno del sistema urbano, di aree ed attrezzature pubbliche.

Tale questione si è andata nel tempo evolvendo ed affinando tanto da dedicarle un ampio interesse all'interno dei documenti relativi agli strumenti di pianificazione dove, relativamente ad alcune legislazioni regionali più all'avanguardia in questo settore, viene affidato al PSU un ruolo di "generatore" e "catalizzatore" dello sviluppo dell'intero impianto urbanistico della città.

Ad esempio la l.u.r. n.ro 12/2005 della Regione Lombardia, particolarmente significativa in questo settore, prevede l'elaborazione del Piano dei Servizi come strumento autonomo e costituente una parte del Piano del Governo del Territorio.

Definire "...un adeguato livello di benessere..." è una questione complessa in quanto il soggetto pianificatore spesso non ha una conoscenza così approfondita del territorio oggetto di pianificazione, pertanto, una pratica che si va diffondendo, al fine di conoscere le esigenze e le criticità di un territorio e della sua popolazione, è quella relativa ai **processi di governance** i quali hanno dato avvio alla c.d. "urbanistica negoziata" di cui si dirà in seguito nel testo.

I contenuti di questo documento sono rilasciati sotto Licenza Creative Commons Attribuzione – Non commerciale 2.5.

## La normativa italiana in materia di servizi e il dibattito sugli standard urbanistici

Per Piano dei Servizi (**PSU**) si intende uno strumento urbanistico tale da definire, all'interno di un contesto urbano, le aree, sia pubbliche che private, da destinarsi ad **attività pubbliche** (attrezzature per l'istruzione, aree verdi, parcheggi...).

Alla base del PSU vi è la necessità di creare un sistema dei servizi equamente accessibile a tutti i cittadini, di migliorare la fruizione degli spazi pubblici (anche con interventi di recupero del patrimonio esistente) ed elevare la **qualità** dell'ambiente urbano (c.d. welfare urbano).

Dal punto di vista legislativo, nel nostro ordinamento giuridico, tale strumento non è ancora contemplato in maniera del tutto autonoma rispetto Piano regolatore generale comunale (PRGC) se non per il singolare caso della l.r. lombarda n.ro 12/2005 (legge per il governo del territorio).

In attesa della riforma della disciplina urbanistica, che dovrebbe introdurre il Piano Strutturale, il PRGC potrebbe comporsi di una serie di piani settoriali tra cui annoverare il PSU.

Il PSU prende in considerazione tutti gli spazi pubblici urbani esistenti o previsti su tutto l'intero territorio comunale.

La progettazione urbanistica deve riservare agli spazi pubblici un'attenzione non inferiore a quella degli spazi privati in modo tale da creare un intreccio razionale tra gli spazi costruiti e quelli liberi al fine di garantire delle migliori condizioni di vivibilità.

Gli strumenti urbanistici generali devono individuare le aree già destinate o da destinare alle attrezzature di **interesse collettivo**.

Il PSU si configura, quindi, come un disegno urbanistico nel quale le parti di città sono interconnesse da rapporti reciproci tra aree di interesse collettivo e aree adibite ad insediamento.

Il sistema dei servizi dev'essere ben coordinato con il sistema della mobilità pedonale e ciclabile al fine di facilitare la fruizione degli spazi pubblici da parte dell'utenza.

Secondo la recente letteratura in materia, il PSU dovrebbe distinguere i servizi di interesse collettivo in servizi essenziali (ad elevato contenuto sociale) e servizi complementari che possono essere offerti dal mercato.

Il PSU è uno strumento che viene redatto dalle Amministrazioni Comunali che individuano sul territorio di loro competenza delle aree, pubbliche e private, da destinarsi a servizi ed attrezzature di interesse collettivo.

Il d.m. 1444/1968, tutt'ora di fatto fonte regolatrice della materia, introdusse la nozione di standard urbanistico inteso come unità di misura (mq/ab) della dotazione minima di aree pubbliche da destinarsi ad attrezzature e servizi commisurato alla tipologia di insediamento (residenziale, produttivo, direzionale e commerciale).

Si tratta oggi di un testo che va in contrasto con quanto definito dalla Costituzione così come riformata nel 2001, infatti all'art. 117 viene stabilito che per le materie di competenza non esclusiva dello Stato (tra cui anche il governo del territorio), l'attribuzione delle competenze spetta alle Regioni. Occorre tuttavia evidenziare che oggi tale materia può essere regolata dalle singole Regioni in conformità a quanto stabilito dal d.m. 1444/1968.

Alla base dell'introduzione degli standard all'interno della materia urbanistica vi fu la consapevolezza da parte del legislatore dell'impossibilità delle Pubbliche Amministrazioni di poter gestire le pressioni esercitate dai proprietari di fondi i quali miravano al massimo sfruttamento edificatorio (ovvero alla speculazione!) determinando, così, un sacrificio dell'interesse collettivo a vantaggio dei singoli interessi privati.

Oggi il concetto di "standard" è consolidato, ma nel passato non fu sempre così. Dopo 25 anni di applicazione della legge urbanistica nazionale n.ro 1150/1942 il legislatore si rese conto dell'esigenza di dover garantire una dotazione minima di spazi a servizi la cui previsione, quindi, diveniva un vincolo all'interno degli strumenti generali di pianificazione.

All'art. 41 della legge urbanistica nazionale viene stabilito che nella formazione degli strumenti urbanistici è necessario mantenere dei rapporti equilibrati tra le varie tipologie di insediamento e gli spazi pubblici (ovvero tra il costruito e le aree libere) al fine di permettere un'adeguata vivibilità all'interno degli spazi urbani.

La fissazione di limiti all'edificazione persegue un interesse prettamente pubblico, assicurando così, che ogni insediamento presenti delle opere di urbanizzazione.

Tali norme si pongono anche al di sopra degli strumenti di pianificazione, così che le Amministrazioni risultino esse stesse vincolate al soddisfacimento di tali limiti.

Il termine "standard", così come allora, viene inteso come uno strumento di parametrizzazione (o di misura) delle dotazioni di aree pubbliche e, più in generale, come rapporto tra grandezze insediative: servizi/abitante.

La finalità della legge sugli standard urbanistici è la realizzazione di quei servizi pubblici essenziali al raggiungimento di un adeguato livello di qualità della vita.

I limiti edificatori, espressi mediante gli standard urbanistici, vengono riferiti alle zone omogenee (A, B, C, D, E ed F).

La quantità di opere di urbanizzazione viene commisurata in base alla tipologia dell'insediamento (residenziale, produttivo e commerciale/direzionale). Pertanto la quantità delle dotazioni di servizi viene stabilita in base al carico urbanistico ovvero in base agli impatti che gli insediamenti provocano sul territorio e che, quindi, determinano il fabbisogno minimo di servizi di carattere collettivo.

Nel caso di insediamenti diversi da quelli residenziali, l'unità di misura delle dotazioni non viene più computata in mq ad abitante bensì viene commisurata alla superficie complessiva adibita ad uso produttivo o commerciale/direzionale.

Il d.m. 1444/1968 fissò semplicemente uno standard, ma tale fatto fu sufficiente affinché la pianificazione urbanistica, che fino ad allora aveva completamente ignorato tale esigenza, facesse un grosso salto di qualità.

Dopo venticinque anni di applicazione del decreto, si riconobbe, però, l'insufficienza tecnico – operativa degli standard i quali rispondevano, e continuano a farlo oggi, solamente ad un soddisfacimento **quantitativo** tralasciando quello **qualitativo** (tipologia dell'attrezzatura, accessibilità alla cittadinanza, ubicazione...).

Il legislatore del 1968 tentò di risanare un'avanzata situazione di deterioramento causata da un'eccessiva e selvaggia edificazione che non lasciava lotti liberi per la realizzazione di attrezzature di uso collettivo.

L'innovazione del decreto del 1968 non fu sufficiente a garantire un miglioramento della qualità della vita nelle città e

nemmeno è riuscito a promuovere una corretta politica degli spazi pubblici.

Dopo il 1972 le Regioni italiane recepirono gli standard introdotti dal decreto nelle proprie legislazioni regionali.

Intorno alla nozione di standard urbanistico, così come inteso dal d.m. 1444/1968, si sta accendendo un vivace dibattito. Infatti la normativa di riferimento stabilisce dei parametri minimi numerici (per abitante) per la definizione delle dimensioni delle dotazioni delle aree da destinarsi a servizi non tenendo conto di parametri di tipo qualitativo.

L' impegnato dibattito culturale ruota attorno alcuni punti principali:

- lo standard deve essere quantitativo o qualitativo?
- Lo standard deve essere uguale per tutti i Comuni oppure diverso in base all' ampiezza demografica, per posizione geografica, etc...?

Attualmente gli standard così concepiti risultano essere troppo rigidi e astratti. Il rischio è quello di avere una sovradotazione di servizi di interesse collettivo che implica quindi maggiori costi di gestione.

Sarebbe auspicabile che i singoli Comuni potessero stabilire autonomamente la dimensione della dotazione dei loro servizi (come stabilito, peraltro, dall' ultima legge lombarda in materia di governo del territorio) in base alla dimensione demografica della popolazione, alla domanda da parte sia dei cittadini che dei city – users, alle condizioni socio – economiche, alle mutevoli esigenze sociali, alla sempre più ingente presenza di diverse etnie sul territorio italiano tenendo ovviamente conto del principio di equità al fine di garantire ad ogni cittadino uguali possibilità di accedere ai servizi urbani.

Purtroppo, molte Amministrazioni hanno concepito gli standard urbanistici introdotti dal decreto come un fastidioso obbligo d' assolvere e non tenendo conto di quella che è la realtà del territorio su cui si va a lavorare. Ciò significa avere degli standard calati all' interno di un "mondo immaginario".

Auspicabile sarebbe inoltre che allo standard di tipo quantitativo subentrasse uno di tipo qualitativo.

Molti nutrono ancora legittimi dubbi circa la possibilità di risolvere il problema degli standard urbanistici per mezzo di disposizioni normative.

Gli standard urbanistici sono elementi essenziali della pianificazione e i tempi sembrano maturi per una loro revisione concettuale.

### **Tra standard urbanistico e QSA**

Il concetto di qualità urbana non si deve solo riferire alla forma appartenente allo spazio urbano, cioè alla sua componente estetica e materica, ma si deve anche riferire alla percezione dello spazio inteso da un punto di vista delle dinamiche urbane e sociali.

L' applicazione meccanica dello standard urbanistico, così come inteso dal d.l. 1444/1968 ha prodotto delle periferie urbane indifferenziate, poiché al soddisfacimento quantitativo non è stata aggiunta la valorizzazione degli spazi urbani.

Oggi l' attuale dibattito urbanistico è volto al riutilizzo dei vuoti urbani e della aree dismesse in un' ottica di incremento del livello della qualità urbana.

E' necessario tenere in considerazione che la città si è andata formando in momenti diversi nei quali è stato disegnato lo spazio urbano. Pertanto un percorso progettuale dovrebbe tener conto del passato ma anche del presente e del futuro di quel determinato luogo che investe un ruolo più o meno significativo all' interno della città. Un modo per raggiungere tale scopo è l' introduzione di un sistema di indicatori in grado di garantire la qualità urbana di una determinata area.

il Comune di Piacenza ha messo in atto un sistema che per mezzo di un indice a carattere qualitativo è in grado di assicurare il mantenimento di un adeguato livello della qualità urbana all' interno dei tessuti della città.

La metodologia mira alla definizione dell' **indice di Qualità dello Spazio Abitativo (QSA)** e alla costruzione di un insieme di indicatori.

Il sistema prevede che ad ogni abitazione, servizio, percorso, etc., vengano attribuiti degli indicatori che descrivano delle caratteristiche qualitative che siano in qualche modo georiferite alla cartografia di base. Elaborando tali dati è possibile giungere al calcolo della QSA che prende in considerazione sia caratteristiche qualitative che quantitative per le zone di riferimento.

In questo modo è possibile stabilire un' immagine sintetica di una determinata area e capire la qualità dello spazio abitativo che costituisce il punto di partenza per raggiungere le attrezzature collettive.

Tale sistema informativo territoriale può facilmente costituire un utile supporto alle decisioni del pianificatore in quanto esso è costruito in maniera tale che all' inserimento di una nuovo progetto vi sia la modifica (positiva o negativa) del valore della QSA.

La QSA, pertanto, deriva dalla sommatoria di più indici che derivano a loro volta dall' aggregazione di più indicatori inerenti la qualità architettonica degli edifici e degli spazi urbani, nonché a quanto si trova in prossimità del contesto dell' abitazione (percorsi, servizi, luoghi di incontro, etc.).



## Il Piano dei Servizi in Lombardia

La legge regionale n.ro 1 del 19 febbraio 2001 ("Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso di immobili e norme per la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico") ha modificato e sostituito parte delle norme della legge urbanistica regionale n.ro 51/1975 ("Disciplina urbanistica del territorio regionale e misure di salvaguardia del patrimonio naturale e paesistico"), introducendo delle prescrizioni di rilievo tra cui i PTCP, di cui si dirà in seguito. In particolare l' art. 7 della l.r. 01/2001 sostituì l'art. 22 della precedente legge urbanistica regionale, dettando, così, una disciplina completamente nuova in materia di standard.

Tra le innovazioni la legge prescriveva la redazione del Piano dei Servizi sulla base di nuove norme di calcolo e determinazione della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Secondo quanto definito dalla circolare della Regione Lombardia del 13 luglio 2001, n.ro 41

"Criteri ed indirizzi per l' applicazione della l.r. 01/2001", venivano poste le premesse affinché i piani regolatori generali si approcciassero in termini innovativi rispetto alla tematica dei servizi pubblici.

La ex l.r. lombarda n.ro 01/2001 in materia di Urbanistica, successivamente abrogata con la l.r. n.ro 12/2005 attualmente vigente, è stata la prima legge, a livello nazionale, ad introdurre, in senso chiaramente definito, il PSU.

Il Piano dei servizi, così come definito dalla l.u.r. n.ro 01/2001, costituisce l'innovazione legislativa più significativa.

Il Piano dei Servizi veniva concepito come lo strumento di passaggio dallo standard urbanistico di tipo quantitativo a quello di tipo prestazionale, la legge regionale, quindi, ha ripensato alla nozione di standard urbanistico per fornire una soluzione alle esigenze di qualità dei servizi.

All' art. 7 della legge regionale n.ro 01/2001 viene definito che il Piano dei Servizi assume la valenza di specifico elaborato allegato alla relazione del PRGC con due ruoli:

- ruolo analitico: documentare lo stato dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti in base al loro grado di fruibilità e di accessibilità;
- ruolo programmatico: operare le scelte relative alla politica dei servizi da realizzare nel periodo di operatività del PRGC;

Il PSU, così definito, assumeva valenza analitica (ricognizione dello stato di fatto tenendo conto sia della reale consistenza del servizio che del suo grado di accessibilità e fruibilità da parte della cittadinanza) e progettuale (rispettando in primis il principio di fattibilità).

In termini di programmazione, detto strumento, doveva garantire la qualità, l' accessibilità, la fruibilità e la fattibilità dei servizi.

La richiesta esplicita della legge di valutare l'accessibilità dei servizi pone, per la prima volta, il problema di assumere scelte d'uso del suolo e di mobilità tra loro coerenti poiché la distribuzione spaziale dei servizi investe tutto il territorio comunale, perciò valutare la loro accessibilità equivale ad una valutazione complessiva delle condizioni di mobilità individuale e collettiva in tutto il territorio comunale.

La previsione di determinate scelte relative alla mobilità si riflette, pertanto, sulle scelte d'uso del suolo sia per quanto riguarda i servizi, sia per quanto riguarda gli insediamenti.

Tale legge si è presentata, pertanto, in termini quanto mai innovativi rispetto alle altre leggi regionali, infatti, oltre agli aspetti già citati, prevedeva l' integrazione, mediante incentivazione, del ruolo dei privati nella costruzione del welfare urbano al fine di evitare la decadenza quinquennale dei vincoli preordinati all' esproprio, il passaggio da una concezione di standard di tipo quantitativo ad una di tipo qualitativo, affermava il principio della programmazione in base alle reali condizioni di accessibilità, fruibilità e fattibilità, richiamava l' attenzione sulla centralità del sistema ambientale ed ecologico ed infine indicava i parcheggi come fondamentale strumento di governo della mobilità.

La legge 01/2001 introdusse, come già citato, alcune significative modificazioni sia relativamente alle quantità minime di standard da garantire, sia nelle modalità di calcolo della capacità insediativa teorica sulla base della quale attuare il dimensionamento delle attrezzature di carattere collettivo.

La l.r. 01/2001 è stata abrogata dalla successiva l.r.12/2005.

Nel periodo intercorrente tra le due leggi lombarde in materia di Urbanistica, si è assistito ad un radicale cambiamento di tendenza. La nuova legge, infatti, attribuisce al PSU dignità di strumento autonomo mentre nella normativa precedente esso era concepito solamente come allegato al PRGC con valenza quasi accessoria sebbene la sua redazione fosse obbligatoria.

La nuova legge urbanistica lombarda assegna, pertanto, un ruolo di maggior rilievo al PSU, che diviene elemento costitutivo, insieme al documento di piano e al piano delle regole, del piano del governo del territorio.

Il PSU, secondo l' attuale normativa, ha la finalità di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le dotazioni a verde a supporto delle funzioni insediate e previste. Esso deve intendersi anche come strumento conoscitivo e programmatico di natura multidisciplinare e interistituzionale.

In un certo senso il PSU viene concepito dalla nuova legislazione urbanistica lombarda come strumento "generatore" dove le aree a servizi danno sviluppo a tutto il sistema insediativo.

Esso orienta le strategie di pianificazione nella costruzione della città pubblica, pertanto costituisce la vera e propria struttura del PRGC.

Il documento del Piano dei Servizi pone gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo, fa una programmazione coerente con l' assetto viabilistico e della mobilità e individua gli ambiti di trasformazione entro i quali stabilisce gli eventuali criteri di compensazione e perequazione.

L' attuale legge propone, inoltre, una definizione più estensiva della nozione di servizi pubblici o di pubblico interesse definendo come tali i servizi e le attrezzature pubbliche realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune

I contenuti di questo documento sono rilasciati sotto Licenza Creative Commons Attribuzione – Non commerciale 2.5.

nell' ambito dei piani attuativi nonché quelli anche privati di uso pubblico e interesse generale.

Tutti i Comuni devono redigere detto piano dopo aver determinato il numero presumibile degli utenti dei servizi dell' intero territorio secondo tre criteri:

- popolazione stabilmente residente nel Comune;
- popolazione da insediare secondo le previsioni di Piano;
- popolazione gravitante sul territorio (studenti, pendolari, ecc...).

Il Piano dei Servizi valuta le dotazioni secondo i succitati criteri di accessibilità, fruibilità, ecc...

In caso di insufficienza o di inadeguatezza delle dotazioni esso quantifica quelli che saranno i costi complessivi per l' adeguamento delle strutture.

Tale strumento vuole garantire inoltre la completa integrazione tra le aree a servizio in previsione e quelle già esistenti sul territorio comunale.

Nei Comuni aventi caratteristiche di polo attrattore, il Piano dei Servizi deve contenere la previsione di servizi pubblici aggiuntivi. Devono, altresì, essere previsti i servizi di interesse sovracomunale necessari al soddisfacimento della domanda espressa dal bacino di utenza gravitante attorno al Comune avente potere attrattivo.

Le previsioni del Piano dei Servizi hanno carattere prescrittivo e vincolante, i vincoli preordinati all' esproprio decadono dopo 5 anni dall' entrata in vigore del Piano dei Servizi o di sua variante.

Nello specifico, la norma prevede che detti vincoli decadano, qualora, nel termine quinquennale, l' intervento su un' area vincolata non venga inserito all' interno del Programma Triennale delle Opere Pubbliche oppure non venga approvato lo strumento attuativo che prevede la realizzazione dell' ambito di interesse. Sempre entro il termine quinquennale la norma ammette, da parte del proprietario, la realizzazione di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo.

La legge non considera vincoli espropriativi e pertanto non vengono assoggettate a decadenza:

- le previsioni del Piano dei Servizi che conferiscano al proprietario dell' area interessata la diretta realizzazione di attrezzature;
- le previsioni che danno la facoltà al privato di sostituirsi, eventualmente, all' intervento della Pubblica Amministrazione. Nel caso in cui il proprietario non voglia sfruttare tale facoltà, a tali aree vengono attribuiti, a compensazione della loro cessione gratuita al Comune, aree in permuta o diritti edificatori trasferibili su aree edificabili previste dagli atti di PGT.

In sintesi il Piano dei Servizi si configura come uno strumento di "transizione" dallo standard quantitativo a quello prestazionale, supera la distinzione tra servizi pubblici e quelli di interesse pubblico per mezzo di un partenariato pubblico – privato e forme concorsuali e partecipative ed infine cerca di integrarsi con gli altri strumenti di programmazione al fine di superare la tradizionale articolazione settoriale delle politiche urbane.

Da una conferenza svoltasi presso la Nuova Fiera di Milano in cui hanno partecipato dei Comuni lombardi riportando la loro esperienza di adeguamento alla nuova legge regionale, è emersa la volontà e la tendenza di attivare per quanto attiene al PSU, dei processi di governance (ovvero dei processi di consultazione tra Amministrazione Comunale e cittadinanza) in base alle metodologie di Agenda 21 con le popolazioni locali creando così un confronto tra stakeholders (letteralmente "detentori del gioco", sono tutti coloro che hanno degli interessi sul territorio) e Amministrazioni Comunali. La consultazione, in quest' ottica, non dovrebbe essere una tantum ma dovrebbe far parte del processo di costruzione del PSU che diverrebbe così uno strumento dinamico in continuo aggiornamento.

## **il Piano dei Servizi in Emilia Romagna**

Nella legge regionale dell' Emilia Romagna (l.r. n.ro 20/2000) il Piano dei Servizi non viene esplicitamente citato, non per questo, però, esso perde di rilievo anzi viene considerato uno dei principali cardini del dispositivo legislativo il cui obbiettivo fondamentale è il raggiungimento di un' elevata qualità urbana.

L'art. A-24 della l.r. n.ro 20/2000 stabilisce che costituiscono attrezzature e spazi collettivi "il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il miglior sviluppo della comunità ed elevare la qualità della vita individuale e collettiva. Tra gli obiettivi dell' Amministrazione vi è la completa acquisizione delle aree per servizi di interesse collettivo".

La legge urbanistica dell' Emilia Romagna, finalmente, supera la logica quantitativa delle dotazioni funzionali.

Il PSU, nella legislazione emiliana, al contrario di quanto visto per la regione Lombardia, costituisce uno strumento integrativo con dimensione strutturale e strategica e non assume un ruolo autonomo rispetto al POC.

Nella l.r. n.ro 20/2000 il sistema dei servizi si configura come un insieme di spazi ed opere che nel loro intreccio concorrono alla realizzazione della qualità urbana e ambientale cercando

l' integrazione con le altre politiche di settore.

Il sistema dei servizi, così come concepito dalla l.r. 20/2000, è una delle componenti strategiche del Piano Strutturale (PSC) chiamate a determinare e orientare le scelte di intervento nel tessuto urbano. Il territorio comunale viene pertanto suddiviso in quattro componenti sistemiche:

- sistema insediativo;
- sistema delle infrastrutture per la mobilità;
- sistema ambientale;
- sistema degli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale.

Il sistema dei servizi diviene pertanto un elemento integrato agli altri sistemi ambientali che orienta i contenuti strutturali e strategici delle politiche di intervento.

La l.r. n.ro 20/2000 stabilisce che, a livello di PSC, il territorio comunale venga suddiviso in ambiti all' interno di ciascuno dei quali stabilire il fabbisogno di dotazioni territoriali in base alle particolari esigenze di ciascuno di essi.

Per il tessuto urbano privo di caratteri storici la legge richiede la redazione di un bilancio quali – quantitativo, rispetto ai quattro sistemi definiti dalla medesima legge, della salubrità dell' ambiente urbano, della qualità insediativa, architettonica ed edilizia, dello spazio urbano e del suo assetto funzionale, delle infrastrutture per la mobilità e delle dotazioni territoriali.

La legge definisce gli "ambiti urbani consolidati" come quelle aree che presantano un adeguato livello di qualità urbana ed ambientale, una dotazione di servizi adeguata e di buona accessibilità interna in cui gli interventi di trasformazione sono orientati a migliorare la qualità urbana esistente.

La normativa, poi, disciplina anche quelli che vengono definiti "ambiti territoriali da riqualificare" ove cioè sono necessarie ingenti opere di riorganizzazione e trasformazione del tessuto urbano esistente. Il PSC fissa per ciascuno di essi obbiettivi di qualità da perseguire, i livelli minimi di dotazioni territoriali, la quota massima di carichi urbani e funzionali.

Il sistema dei servizi quale elemento strategico e strutturale è una delle quattro componenti chiamate a determinare ed orientare le scelte di intervento nel tessuto urbano.

In realtà i contenuti del Piano dei Servizi nella legislazione emiliana, vanno al di là del significato letterale del termine infatti esso non solo si identifica come mera localizzazione delle attrezzature collettive ma mira al raggiungimento di un adeguato livello di benessere dei singoli cittadini.

L' elemento fondante del progetto di trasformazione della città è la qualità urbana.

Si configura, così, un nuovo approccio di tipo umanistico alla pianificazione.

## **Il Piano dei Servizi in Friuli Venezia Giulia**

Relativamente alla Regione Friuli Venezia Giulia la ex l.u.r. n.ro 52/1991 all' art. 36 (Decadenza dei vincoli) stabiliva che trascorsi cinque anni dall' entrata in vigore del PRGC, o di sua variante, tutte le aree private vincolate sino a quel momento e per le quali non era ancora cominciata una procedura di esproprio, dovevano essere riconfermate o, qualora venuta meno l' esigenza, svincolate con apposita variante da effettuarsi entro un anno dalla decadenza dei vincoli.

Pertanto la vecchia legge urbanistica regionale, come anche la nuova, non citava esplicitamente il PSU.

Inizialmente il PURG del 1978 definiva i parametri per il dimensionamento dei servizi e delle attrezzature di interesse collettivo, poi il DPGR 0126/Pres del 1995 ne ha costituito la revisione.

Il DPGR 0126/Pres del 20 aprile 1995 ("Revisione degli standard urbanistici regionali") stabiliva gli standard ai quali i Comuni della Regione Friuli Venezia Giulia si dovevano attenere nella formazione dei propri strumenti urbanistici minimizzando e contenendo il consumo di suolo e incentivando le operazioni di trasformazione e riqualificazione urbanistica.

Il DPGR stabiliva che lo strumento urbanistico comunale doveva essere sempre giustificato quantitativamente da accertati fabbisogni calcolati sulla base di previsioni decennali e il suo dimensionamento doveva avvenire in base ai fabbisogni abitativi arretrati, soddisfatti e previsti per detto decennio.

Il DPGR definiva, inoltre, la capacità insediativa teorica massima intesa come la quantità massima di abitanti insediabili nel territorio comunale sulla base della quale, e con l' ausilio delle tabelle degli standard, dimensionare le aree per servizi.

All' art. 1 comma 1 veniva specificato che detto decreto definiva gli standard urbanistici in attesa dell' entrata in vigore del nuovo Piano Territoriale Regionale (PTR) il quale avrebbe costituito la sede dove organizzare l' intero complesso delle attrezzature collettive.

Tale testo suddivideva le aree per servizi in:

- attrezzature per la viabilità e i trasporti (parcheggi stanziali, parcheggi di relazione, parcheggi di interscambio stazioni per autolinee extraurbane...);
- attrezzature per il culto, la vita associativa e la cultura (edifici per il culto, uffici amministrativi, difesa civile...);
- attrezzature per l' istruzione (asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media inferiore...);
- attrezzature per l' assistenza e la sanità (consultorio familiare, comunità per minori, centri di aggregazione giovanile, soggiorno per vacanze per minori, centri di prima accoglienza, strutture residenziali per anziani...);
- attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all' aperto (verde connettivo, verde di arredo urbano, nucleo elementare di verde, verde di quartiere, parco urbano, attrezzature per lo sport e spettacoli all' aperto...);
- servizi tecnologici (impianti per il gas, l' elettricità, il trasporto pubblico locale, il depuratore, la discarica...).

Per la quantificazione degli spazi di pubblico interesse il decreto faceva una classificazione dapprima per classi di capacità insediativa e successivamente per aree territoriali, di cui agli allegati, ed infine questi dati venivano incrociati con le varie tipologie di attrezzature collettive. Il risultato derivante dall' incrocio di questi dati rappresentava il valore degli standard espresso in mq/ab.

I contenuti di questo documento sono rilasciati sotto Licenza Creative Commons Attribuzione – Non commerciale 2.5.

Il decreto stabiliva che i Comuni dovevano prevedere aree da destinarsi a servizi ed attrezzature di interesse collettivo e sovracomunale che non rientravano nel computo degli standard tra i quali:

- parcheggio di interscambio;
- stazione di autolinee;
- centro culturale;
- teatro;
- centro scolastico di scuola media – superiore;
- Università;
- servizio sanitario poliambulatoriale;
- ospedale;
- parco territoriale.

La nuova l.r. n.ro 05 (Riforma dell' urbanistica e disciplina dell' attività edilizia e del paesaggio) pubblicata sul B.U.R in data 28 febbraio 2007 e entrata in vigore nell' agosto dello stesso anno, all' art. 23 (Decadenza dei vincoli) riprende in parte la l.r. n.ro 52/1991 ribadendo il termine per la decadenza dei vincoli di cinque anni dall' entrata in vigore del PRGC o di sua variante.

La nuova legge regionale stabilisce all' art. 21 comma 2 che è il POC a definire gli standard urbanistici che devono, però, rispettare il minimum stabilito dalla Regione.

Il PTR individua, all' art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione, quelle che sono le attrezzature collettive di interesse regionale identificandole in:

- istituti universitari;
- poli ospedalieri;
- sedi di assistenza sanitaria;
- centri espositivi e fieristici;
- musei di interesse regionale;
- uffici operativi – sede regionale Protezione Civile;
- uffici ed enti pubblici sovracomunali;
- poli scolastici con la presenza di strutture per l' istruzione di livello superiore;
- stazioni ferroviarie e per autolinee extraurbane;
- parcheggi di interscambio; le aree per le infrastrutture CIRM;
- strutture per lo smaltimento dei rifiuti;
- impianti sportivi di rilevanza regionale e parchi con valenza territoriale;
- strutture per la cultura (teatri, biblioteche e centri culturali di rilevanza regionale).

La pianificazione comunale, relativamente ai servizi e alle attrezzature, deve recepire le dotazioni sovracomunali, esistenti o in previsione dal PTR o da altri documenti di programmazione regionale, inoltre, gli strumenti generali devono garantire tutte quelle opere di collegamento alle attrezzature di livello sovracomunale al fine di garantirne un' adeguata accessibilità.

Il PTR fornisce i parametri per il dimensionamento dei servizi e delle attrezzature al punto 6 dell' allegato 22 delle Norme Tecniche di Attuazione (“Criteri per il dimensionamento degli insediamenti residenziali, dei servizi e attrezzature e degli insediamenti produttivi”), in relazione a:

- consistenza demografica;
- entità delle presenze turistiche;
- ruolo territoriale del Comune e attuale distribuzione dei servizi;
- tempi di percorrenza necessari per la fruizione del servizio.

Sulla base di tali parametri, della capacità insediativa degli strumenti di pianificazione comunale e sovracomunale nonché della pianificazione e programmazione di settore, la pianificazione deve definire:

- la localizzazione specifica di ogni servizio o attrezzatura, privilegiando il riuso di strutture dismesse e comunque il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- i parametri edilizi per la realizzazione delle opere.

Le NTA del PTR stabiliscono che i rapporti standard fra gli spazi destinati a servizi ed attrezzature di interesse collettivo e le aree a destinazione residenziale, non possono essere inferiori a quelli indicati dalle medesime norme.

Nel rispetto degli standard definiti dalle NTA del PTR, i Comuni devono dimensionare i seguenti servizi:

- viabilità e trasporti;
- culto, vita associativa e cultura;
- istruzione;
- assistenza, sanità e igiene;
- verde, sport e spettacoli all' aperto.

Specificatamente all' art. 37 delle NTA il PTR disciplina i servizi e le attrezzature locali di cui si è appena detto identificandole in:

- parcheggi di relazione;
- edifici per il culto;
- uffici pubblici locali, sedi locali della Protezione Civile;
- centri civici;
- centri sociali, sedi di prima accoglienza;
- biblioteche;
- nidi d' infanzia e servizi integrativi;
- scuole materne, elementari e medie inferiori;
- consultori familiari, le comunità per minori;
- centri diurni e le strutture residenziali per anziani;
- cimiteri;
- verde connettivo e di arredo urbano;
- verde di quartiere;
- nucleo elementare di verde;
- parco urbano;
- impianti sportivi e per spettacoli all' aperto.

Oltre le attrezzature da dimensionare secondo i rapporti standard, i Comuni devono prevedere delle aree da destinarsi ad attrezzature già inserite nelle previsioni di Piani e Programmi di settore sovracomunale (cd. "attrezzature collettive di interesse regionale"), come visto in precedenza.

Gli standard indicati dal PTR sono articolati secondo le seguenti aree territoriali:

- Comuni capoluogo e centri urbani a valenza territoriale;
- Comuni a vocazione turistica;
- Comuni appartenenti alla zona di pianura, in base alla classificazione ISTAT, fatta eccezione per i Comuni eventualmente appartenenti alle aree con valenza territoriale;
- Comuni appartenenti alle zone di collina e montagna, in base alla classificazione ISTAT, fatta eccezione per i Comuni eventualmente appartenenti alle aree con valenza territoriale;

Attrezzature per la viabilità: Le attrezzature di livello comunale per la viabilità ed i trasporti che gli strumenti urbanistici devono prevedere ed individuare si articolano in:

- parcheggi stanziali: sono tutte quelle aree per la sosta da realizzarsi obbligatoriamente con l' insorgere di nuove costruzioni e sono di diretta pertinenza degli edifici medesimi.  
Le aree destinate al parcheggio non possono essere previste in misura inferiore a 1 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup> di costruzione. Tali parcheggi non fanno parte delle opere di urbanizzazione e non vengono computati all' interno del calcolo dello standard.
- parcheggi di relazione: sono tutte quelle aree per la sosta che vengono previste per soddisfare la domanda occasionale di parcheggio per coloro che non risiedono stabilmente in quella determinata area. Il loro dimensionamento deve essere coerente ai parametri definiti dal PTR.
- parcheggi di interscambio: sono aree per la sosta di valenza comunale e sovracomunale, solitamente attrezzate, poste al di fuori del centro della città nelle quali l' utenza lascia il proprio veicolo per poter usufruire, proprio da qui, del sistema dei mezzi pubblici (ad esempio autobus).
- aree per infrastrutture CIMR (centri di interscambio modale regionali): sono infrastrutture di interesse regionale puntuali localizzate nei centri urbani, suddivise in base alle tipologie di interscambio modale. Esse hanno la funzione di organizzare gli interscambi fra i vari mezzi di trasporto. Le relative aree sono poste in corrispondenza dei nodi dei sistemi di trasporto pubblico. Ove non diversamente specificato, ogni Comune dotato di stazione ferroviaria prevede un parcheggio d'interscambio nelle immediate vicinanze.  
Le aree destinate alle infrastrutture CIMR e ai parcheggi d'interscambio non sono computate ai fini del rispetto dei valori standard stabiliti dal PTR.  
Vi è comunque l'obbligo di garantire, in sede di formazione del Piano, dei livelli qualitativi conformi agli obiettivi stabiliti nella programmazione settoriale.

Attrezzature per il culto: sempre in coerenza con gli standard, i Piani devono prevedere adeguate aree da destinarsi ad attività per il culto, la vita associativa e la cultura tra queste vi si possono ricordare:

- gli edifici per il culto;
- gli uffici pubblici e servizi, etc.;
- il centro civico e sociale;

I contenuti di questo documento sono rilasciati sotto Licenza Creative Commons Attribuzione – Non commerciale 2.5.

- la biblioteca;

Oltre alle attrezzature di cui si è appena detto gli strumenti di pianificazione devono prevedere anche alcune aree da destinarsi ad attrezzature di tipo culturale che siano di interesse regionale, tra queste vi si possono annoverare:

- il centro culturale;
- il teatro;
- il museo e la biblioteca di rilevanza sovracomunale;
- i centri espositivi e fieristici.

Nelle aree immediatamente prossime a detti servizi lo strumento urbanistico deve prevedere un' adeguata dotazione di parcheggi stanziali e di relazione in misura non inferiore all'80% della superficie utile degli edifici nel caso di attrezzature locali e non inferiore al 100% nel caso di attrezzature sovracomunali. Tali parametri sono derogabili fino al 50% della superficie utile degli edifici nel caso di servizi esistenti o di progetto ma in strutture già presenti sul territorio comunale.

Tali aree non vengono considerate al fine del rispetto degli standard, vi è comunque l'obbligo di garantire, in sede di formazione del Piano, dei livelli qualitativi conformi agli obiettivi all' interno della programmazione di settore.

Il POC, inoltre, deve prevedere adeguate zone da destinarsi ad attrezzature per l' istruzione e per l' assistenza all' infanzia da dimensionare in relazione agli standard definiti dal PTR.

Tali attrezzature si dividono in:

- nidi per l' infanzia e i servizi integrativi;
- scuola materna;
- scuola elementare;
- scuola media inferiore;

Oltre alle aree di cui si è poc' anzi detto, i POC devono prevedere, secondo le indicazioni della programmazione di settore, delle aree da riservarsi esclusivamente ad attrezzature per la scuola media superiore e per l' Università.

Nelle aree immediatamente prossime a detti servizi lo strumento urbanistico deve prevedere un' adeguata dotazione di parcheggi stanziali e di relazione in misura pari a quanto stabilito per le attrezzature per il culto, la vita associativa, etc.

Tali aree non vengono considerate al fine del rispetto degli standard, vi è comunque l' obbligo di garantire in sede di formazione del Piano, dei livelli qualitativi conformi agli obiettivi definiti dalla pianificazione di settore

Vi sono, poi, le attrezzature per l' assistenza, la sanità e l' igiene che sono classificabili nelle seguenti categorie:

- attrezzature per l'assistenza alla maternità, l'infanzia e l'età evolutiva (consultorio familiare, comunità per minori, centri di aggregazione giovanile, soggiorno di vacanza per minori e centri di prima accoglienza).
- attrezzature per l' assistenza degli anziani (centro diurno, strutture residenziali per anziani e residenza di assistenza sociale).
- attrezzature per l'assistenza dei disabili (centri diurni per disabili e centri di riabilitazione e strutture residenziali per disabili).

All' interno di tali attrezzature rientrano anche le attrezzature sanitarie locali e i cimiteri.

Tutte le strutture sanitarie ed assistenziali di cui si è detto sin' ora vengono computate all' interno del calcolo degli standard, mentre le attrezzature sovracomunali (quali ad esempio i poli ospedalieri e le sedi di assistenza sanitaria) non vengono prese in considerazione, vi è comunque l'obbligo di garantire, in sede di formazione del Piano, dei livelli qualitativi conformi agli obiettivi di settore.

Nelle aree immediatamente prossime a detti servizi lo strumento urbanistico deve prevedere un' adeguata dotazione di parcheggi stanziali e di relazione in misura pari a quanto definito precedentemente per le attrezzature per l'istruzione superiore e universitaria.

Into the standard balance, at the end, are counted also green areas and equipments for sport and shows at the open air. These areas create a green urban and spare time equipments system.

Among these is possible remember:

Nel computo degli standard, infine, rientrano anche le attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all' aperto. Tali aree costituiscono un sistema urbano del verde e delle attrezzature per il tempo libero e lo sport.

Fra tali attrezzature vi rientrano:

- il verde connettivo e di arredo urbano: si intende un elemento di verde che costituisce il collegamento fisico fra le attrezzature, le aree verdi, etc.  
Fanno parte del verde connettivo i percorsi pedonali e le piste ciclabili alberate almeno su un lato. Fanno parte di questa categoria anche le aree verdi e alberate e il suolo libero naturale;

I contenuti di questo documento sono rilasciati sotto Licenza Creative Commons Attribuzione – Non commerciale 2.5.

- il nucleo elementare di verde: sono quelle aree verdi a servizio delle abitazioni che presentano delle attrezzature da destinare alle attività ricreative (gioco e sport);
- il verde di quartiere: è costituito da alberi e prati e comprende tutte quelle tipologie di verde a scala urbana e di quartiere, caratterizzate dalla presenza di un minimo grado di attrezzature ricreative (gioco e sport);
- il parco urbano: sono aree verdi altamente organizzate con una dimensione non inferiore ai 2 ha. Essi devono essere previsti in luoghi accessibili dal trasporto pubblico locale.  
Le attrezzature in essi presenti sono aree per la sosta e lo svago.
- gli impianti sportivi e per gli spettacoli all'aperto: sono tutte quelle attrezzature riservate all'attività sportiva e agli spettacoli all'aperto.

Le NTA del PTR stabiliscono che il POC debba prevedere all'interno delle zone a destinazione industriale, artigianale, direzionale, alberghiera o comunque altri esercizi aperti al pubblico delle aree da riservare a verde e parcheggi. Anche in questo caso vi è una suddivisione delle dotazioni in parcheggi stanziali e parcheggi di relazione.



## **Il Piano dei Servizi: alcune esperienze italiane**

Nella presente parte di testo relativo alla tematica dell' esperienza del PSU in Italia, verranno trattati tre casi relativamente ai comuni di Milano, Modena ed infine più specificatamente il caso del Comune di Gorizia.

Si è ritenuto opportuno esaminare due Comuni quali Milano e Modena poichè, nel panorama italiano, la loro legislazione in materia di governo del territorio appare all' avanguardia rispetto a molte altre legislazioni regionali vigenti.

Nella lettura delle tre esperienze bisogna, ovviamente, tener conto del fatto che si tratta di tre Comuni diversi (soprattutto in relazione all' ampiezza territoriale e demografica dei medesimi), nascono, quindi, diverse esigenze. In ogni caso l' illustrazione dei tre esempi rimane significativa.

## Il Piano dei Servizi del Comune di Milano

Il Piano dei Servizi del Comune di Milano nasce a seguito dell' introduzione della ex l.u.r. n.ro 01/2001 la quale introduceva detto strumento da compilarsi in maniera obbligatoria e da allegarsi al PRGC quale elemento accessorio dello stesso.

L' elaborazione di questo piano è giunta alla conclusione in prossimità dell' entrata in vigore della nuova legge lombarda n.ro 12/2005 in materia di governo del territorio che prevedeva il Piano dei Servizi quale strumento autonomo rispetto al PGT. Si è posto, quindi, il problema dell' adeguamento al nuovo testo normativo che concepisce il Piano dei Servizi, al contrario del precedente, come strumento avente propria identità e, pertanto, autonomo rispetto al PGT.

La l.r. 12/2005 assegna, pertanto, un ruolo di maggior rilievo al PSU che diviene un elemento di carattere strategico per l' evoluzione della città stessa.

Il Piano dei Servizi di Milano si configura come strumento conoscitivo (servizi esistenti al momento della redazione) e programmatico (servizi da prevedersi).

La redazione del Piano dei Servizi del Comune di Milano, è avvenuta in tre momenti diversi:

- ricostruzione dello stato di fatto dei servizi: il progetto preliminare considera lo stato di fatto dei servizi che vengono individuati in base alle loro caratteristiche funzionali (servizi alla persona, verde, servizi alle imprese...) alle varie scale di riferimento territoriale (comunale e sovracomunale). I servizi a livello comunale sono quelli di quartiere o delle aree locali di servizio.  
I servizi di livello sovracomunale sono essenzialmente di due tipi: i servizi che hanno un bacino di utenza a dimensione del hinterland milanese e le cosiddette grandi funzioni metropolitane ovvero tutti quei servizi caratterizzati da un' elevata attrattività economica, culturale, etc., con anche delle consolidate relazioni sia a livello nazionale che internazionale.  
Il sistema dei servizi è rappresentato nel Catalogo generale dei servizi di interesse pubblico, dove vengono raccolti i servizi oggetto del Piano costituenti, al momento della redazione, l' offerta di servizi alla collettività.  
L' Amministrazione comunale si è avvalsa della tecnologia GIS (geographic information system) che, nell' ambito della pianificazione, sta assumendo sempre più un ruolo di rilievo per la gestione dei dati e di supporto alle decisioni dei pianificatori. Specificatamente è stato collegato ad una base cartografica un database georeferenziato contenente dati quantitativi e qualitativi relativamente ai servizi esistenti, semplificando, pertanto, la consultazione dei dati in merito alle dotazioni presenti sul territorio.  
Il Piano dei Servizi, inoltre, contiene l' analisi dei caratteri del sistema dell' accessibilità e della mobilità a scala comunale al fine di capire quale sia l' accessibilità della popolazione e dei city – users ai servizi di scala locale e sovracomunale..
- individuazione della domanda di servizi: il Piano dei Servizi prende in considerazione il tema della domanda dei servizi affrontando da un lato, l' analisi dei fabbisogni per temi e tipologie di servizio a livello comunale e sovracomunale, dall' altro l' analisi dei fabbisogni riferita a scala territoriale di maggior dettaglio, ovvero alla dimensione del quartiere (delle aree locali di servizio).  
L' analisi a livello comunale e sovracomunale delle dotazioni di servizi tiene conto delle caratteristiche delle strutture esistenti (localizzazione, dimensione...) e della popolazione residente servita e non servita, facendo riferimento a parametri e ad informazioni relativi a ciascuna tipologia di servizio (presenza di liste d' attesa, dimensioni delle strutture...).
- Scendendo più in dettaglio, per ciascuna area locale vengono analizzate le proprie caratteristiche (uso del suolo, popolazione...), le caratteristiche dei servizi in esse compresi, le risorse territoriali e il loro grado di accessibilità, le criticità presenti relative alla dotazione dei servizi ed infine le opportunità per la programmazione di nuove strutture di interesse collettivo.
- indicazioni per la programmazione: Il progetto del Piano dei Servizi considera più rilevante l' aspetto conoscitivo della dotazione di servizi piuttosto che la vera e propria programmazione, esso infatti non giunge ad una progettazione finita ma si pone l' obiettivo di fornire una base conoscitiva adeguata per la nuova programmazione.  
Al fine di una sistematica programmazione dei servizi vengono riconosciuti ed identificati dei criteri localizzativi in particolare considerando:
  - lo stato di fatto dei servizi;
  - le risorse territoriali ancora potenzialmente disponibili per un' espansione della dotazione dei servizi;
  - l' individuazione della domanda di servizi per tipo di servizio ed ambito territoriale;
  - la definizione di nuovi criteri per agevolare la programmazione dei servizi individuandone in particolare tre:
    - accessibilità esistenti e di progetto;
    - limitazione del consumo delle risorse territoriali ancora disponibili;
    - potenziamento, integrazione e più ampia differenziazione tipologica dell' offerta;

Così come definito dalla legge regionale n.ro 01/2001, il Piano dei Servizi considera il sistema della mobilità in due modi:

I contenuti di questo documento sono rilasciati sotto Licenza Creative Commons Attribuzione – Non commerciale 2.5.

- direttamente: i servizi di trasporto rientrano tra i servizi che devono essere considerati dal Piano;
- indirettamente: le condizioni del sistema della mobilità influiscono sull'accessibilità ai servizi localizzati sul territorio.

Un servizio di trasporto deve, in base alla legge lombarda, essere considerato servizio nonchè elemento funzionale all'accessibilità di altri servizi, e questo porta a definire due obiettivi per il Piano dei Servizi: da una parte migliorare il livello di servizio del trasporto collettivo ed individuale e dall' altra migliorare l'accessibilità ai servizi localizzati sul territorio.

La redazione del Piano dei Servizi richiede, quindi, un'analisi delle condizioni di accessibilità che le reti di trasporto, collettivo ed individuale, conferiscono al territorio.

La localizzazione dei servizi dipende dai livelli di accessibilità richiesti, articolati in accessibilità comunale e sovracomunale e dai livelli di accessibilità presenti sul territorio comunale.

Al fine della progettazione di un servizio sarà necessario verificare la reale necessità di realizzare lo stesso se considerato quale elemento essenziale per l' equilibrata strutturazione del territorio.

## Il Piano Strategico dei Servizi del Comune di Modena

Il Consiglio Comunale di Modena ha approvato con deliberazione n.ro 24 del 15 marzo 2004, il Piano Strategico Dei Servizi.

Il PSU di Modena nasce dall' esigenza di poter garantire ai propri cittadini un adeguato livello di welfare urbano.

Definire cosa sia adeguato o meno non è un compito semplice in quanto presuppone una diretta e approfondita conoscenza del territorio e della sua popolazione.

Quale strumento di indagine migliore se non quello dell' "urbanistica negoziata"?

I processi di governance, infatti, hanno lo scopo di far partecipare la cittadinanza alla scelta strategica individuate dall' Amministrazione comunale. Il Piano di Modena è il risultato dei processi di concertazione attuati nell' ambito di Agenda 21.

Il Piano dei Servizi è stato costruito su due scelte di riferimento:

- ogni ambito urbano deve garantire ai suoi abitanti un adeguato livello di qualità urbana secondo un principio di equità territoriale che consenta di superare il conflitto fra centro e periferia;
- il senso di identità ed appartenenza dei cittadini al proprio territorio va rafforzato per mezzo della ricomposizione e del consolidamento degli elementi identitari del luogo.

All' interno del Piano Strategico dei Servizi, la qualità urbana di un ambito territoriale è identificata dalla presenza di tre requisiti:

- funzione: un' adeguata dotazione funzionale di attrezzature di servizio;
- struttura: una significativa struttura urbanistica di impianto;
- benessere: un diffuso livello di benessere ambientale.

Per l' elaborazione del Piano dei Servizi del Comune di Modena, il territorio è stato suddiviso in unità di paesaggio urbano riconoscibili e significative nella percezione e nel comportamento collettivo dei cittadini. Si tratta di unità urbanistiche omogenee e coerenti al loro interno classificate in base ai caratteri morfologici (orografia, grandi infrastrutture...), alle funzioni prevalenti (residenziali, produttive...) e per morfologia urbana riconoscibile (densità edilizia e struttura di impianto).

A loro volta le unità urbanistiche sono organizzate in un sistema gerarchico articolato in:

- unità di abitazione: rappresenta l' unità di vicinato il cui modello funzionale è assimilabile a quello del paese;
- unità residenziale: coincide con il quartiere ed il suo modello funzionale è assimilabile ad una piccola cittadina;
- settore urbano: rappresenta una porzione complessa di città di dimensione coincidente con quella della circoscrizione comunale.

All' interno di ogni settore urbano sono state individuate le unità residenziali e all' interno di queste le unità di abitazione.

Il Piano dei Servizi ha come obiettivo quello di consentire, per ciascuna unità urbanistica e per ciascun requisito di qualità urbana, l' individuazione degli elementi di criticità emergenti nel medio periodo, delle conseguenti azioni politiche da perseguirsi e degli obiettivi da conseguire nell' attuazione dei singoli interventi.

L' individuazione delle unità urbanistiche costituisce già di per sé un atto progettuale rivolto alla formulazione delle strategie del Piano.

La valutazione della dotazione di servizi è stata riferita al sistema delle unità urbanistiche associando a ciascun livello territoriale una specifica dotazione polifunzionale di attrezzature adeguata al suo ruolo rispetto a sei tematismi:

- istruzione;
- sanità e assistenza;
- cultura e vita sociale;
- commercio;
- verde pubblico attrezzato;
- sport e tempo libero.

Nello specifico è stata assunta la seguente articolazione:

- a livello di unità di abitazione si aggrega un insieme di servizi di prima necessità concepiti come un prolungamento dell'abitazione. Essi sono: l'asilo nido, la scuola materna, il commercio di vicinato, l'artigianato di servizio, la farmacia e la medicina di base, aree verdi, attrezzature sportive.  
Il modello delle sue relazioni interne è assimilabile a quello di un paese pertanto gli spostamenti possono avvenire agevolmente a piedi.
- L'aggregazione di più unità di abitazione costituisce l'unità residenziale dove devono essere concepiti servizi comunque ancora legati all'abitazione però di livello superiore. Essi sono: la scuola elementare e media, la biblioteca, il centro sociale, il poliambulatorio, il parco di quartiere, attrezzature sportive, la chiesa, l'ufficio postale, la media distribuzione commerciale.  
Il modello delle relazioni interne a questo livello territoriale è assimilabile a quello di un quartiere in cui gli spostamenti possono avvenire agevolmente in bicicletta o con il mezzo pubblico.
- Più unità residenziali costituiscono un settore urbano. Qui i servizi non sono più riferiti solamente alla residenza ma anche a funzioni urbane superiori (terziarie e direzionali).  
Sono presenti servizi quali scuole superiori, attrezzature sanitarie ed assistenziali specializzate, la grande distribuzione commerciale, i parchi urbani...

L'individuazione delle nuove dotazioni di servizi nasce da un'analisi dei bisogni che va oltre alla tradizionale classificazione degli standard urbanistici. Gli interventi dell'Amministrazione comunale, pertanto, devono tendere al miglioramento e alla ristrutturazione dell'organizzazione dei servizi esistenti.

La presenza di comunità extracomunitarie nella città comporta il riproporsi di bisogni e domande sociali che oramai erano cadute in disuso.

La valutazione del fabbisogno di servizi viene effettuata confrontando la domanda potenziale per servizio con l'offerta esistente di quella medesima attrezzatura pubblica in modo tale da determinare, per ogni unità urbanistica, le politiche di intervento da attuare che possono essere essenzialmente di tre tipi:

- incremento dell'offerta di servizi;
- consolidamento dell'assetto attuale per le aree già dotate di servizi;
- incremento delle previsioni insediative o riuso/dismissioni patrimoniali laddove esiste una sovrabbondanza delle attrezzature per servizi.

L'analisi della domanda è stata operata con particolare riferimento a quelle porzioni di popolazione risultanti più bisognose così da determinare un quadro delle priorità.

I sistemi dei servizi, della residenza e della produzione sono collegati tra loro da un insieme di infrastrutture gerarchicamente ordinate distinguibili in quattro tipologie fondamentali:

- le strade residenziali: sono le strade a servizio diretto delle abitazioni;
- le strade di quartiere: sono le strade che collegano tra loro più unità abitative;
- le strade di interquartiere: sono le strade che connettono tra loro più quartieri;
- la grande viabilità: essa connette tra loro più ampie porzioni della città.

La valutazione delle varie attrezzature di servizio deve avvenire necessariamente unitariamente a quella delle aste al fine di determinare un giudizio complessivo sulla struttura di impianto dei percorsi e quindi definire il grado di accessibilità (e di conseguenza di fruibilità) dei servizi offerti.

In tal modo vengono individuati quelli che sono gli elementi di criticità all'interno del sistema della mobilità sui quali è necessario intervenire con interventi di adeguamento e trasformazione.

Per ogni servizio presente sul territorio è necessario garantire un adeguato livello di accessibilità:

- per le unità di abitazione l'accessibilità da garantire è di tipo pedonale;
- per le unità residenziali l'accessibilità deve poter avvenire per mezzo di biciclette e mezzi pubblici;
- per il settore urbano oltre ai mezzi succitati vi è anche l'utilizzo dell'autoveicolo privato.

L'obiettivo strategico dichiarato dalle politiche di piano è quello di diminuire gli spostamenti per mezzo dell'automobile privata.

E' stata espressa una valutazione su ogni singolo servizio inerente al suo grado di accessibilità (adeguata, moderata o ridotta accessibilità).

L'analisi si è concentrata sui servizi del livello dell'unità residenziale e del settore urbano.

Tale valutazione è stata svolta andando a considerare le distanze tra ogni servizio e la rete di piste ciclabili, autobus e strade esistenti in prossimità dei servizi stessi.

Sono stati forniti, per ogni servizio, dei giudizi di idoneità relativamente al grado di accessibilità.

In base alla classificazione in funzione dell'accessibilità sono stati definiti i servizi primari (per i quali è maggiore la

necessità di un accesso diretto al servizio) e servizi secondari (di importanza inferiore e per i quali è consentita una distanza superiore tra la rete viabilistica e il servizio considerato).

Integrando le informazioni sulla tipologia del servizio (primario o secondario) e la distanza da esso delle reti di accesso sono stati definiti dei parametri di valutazione dell'accessibilità ai servizi per ogni tipologia di rete considerata (ciclabile, autobus, strade...).

L'insediamento, per essere dotato di un impianto urbano di qualità, deve essere organizzato attorno a dei fulcri principali i quali devono essere collegati da percorsi significativi all'interno delle aree aventi caratteristiche omogenee (domini).

La continuità dei percorsi deve essere non solo fisica ma anche percettiva.

Nello spazio architettonico il fulcro, il percorso ed il dominio formano un tutt'uno.

Prendendo come riferimento i criteri appena citati, dalle analisi è emerso che la città di Modena risulta avere una dotazione di servizi largamente adeguata rispetto alla domanda esistente ma la qualità urbanistica di impianto è insufficiente o assente.

Questo fenomeno indica il fatto che il sistema dei servizi non ha assunto quel valore strutturante di spazio pubblico che gli veniva attribuito nella città storica.

L'"identità" del tessuto urbano di Modena diminuisce man mano che ci si allontana dal centro storico per poi riprendere solo in alcuni "brandelli" della città.

L'indagine sulla dotazione di servizi ha messo in evidenza l'esistenza di aree particolarmente prive di propria identità e poco accessibili, altre con il ruolo di fulcro ma caratterizzate da spazi urbani pubblici poco significativi, altre ancora che presentano una predisposizione a divenire fulcri ma che al momento dell'indagine non presentano attrezzature a servizio adeguate ed infine siti in cui vi sono percorsi di collegamento importanti per i quali non ha senso prevedere un'adeguata dotazione di servizi ma per i quali è necessaria un'opera di riqualificazione al fine di poter dare loro un aspetto identitario (si tratta soprattutto dei nodi di ingresso alle città).

L'indagine, pertanto, ha messo in evidenza la necessità di una riqualificazione di parti di città esistenti.

Dall'analisi della qualità urbanistica d'impianto sono emersi, quindi, i luoghi significativi della città, esistenti e potenziali. Si tratta di un totale di circa quaranta aree che assumono un ruolo gerarchicamente diverso dove è necessario intervenire non solo sulle funzioni specifiche del servizio ma anche sulla morfologia dello spazio urbano per renderlo più significativo rispetto ad altre parti di città.

In allegato al Piano vi sono delle schede contenenti delle informazioni "metaprogettuali", di cui tener conto durante gli interventi, che si riferiscono a degli obiettivi più generali che mirano alla qualificazione del tessuto dell'insediamento urbano. Gli obiettivi da perseguire sono:

- completamento delle funzioni pubbliche presenti all'interno di un'area secondo il livello di unità urbanistica di riferimento e riorganizzazione interna della rete dei servizi al fine di creare tra loro una complementarietà ed una sinergia d'uso in un'ottica di multifunzionalità dello spazio pubblico;
- accentuazione degli elementi maggiormente identitari dell'immagine e della storia della città di Modena;
- accentuazione dei percorsi che conducono alle dotazioni funzionali;
- rafforzamento degli elementi di continuità dei percorsi che conducono alle dotazioni funzionali;
- segnalazione lungo i percorsi della presenza dei fulcri;
- mantenimento di una coerenza tipologica e valorizzazione delle preesistenze.

All'interno del Piano di Modena si è ritenuto necessario ricorrere ad un'analisi della sostenibilità urbanistico – ambientale per verificare l'impatto sul territorio dei nuovi interventi compresi, quindi, anche quelli relativi alle dotazioni funzionali.

La sostenibilità ambientale è stata, per l'Amministrazione comunale, un elemento fondante e assunto a monte delle scelte di pianificazione.

Al fine di attuare le scelte effettuate con il Piano relativamente alla tematica dei servizi è stato creato il "programma di gestione del piano dei servizi" che ne costituisce parte integrante. Esso rappresenta uno strumento che permette l'aggiornamento costante delle previsioni di Piano al modificarsi del tempo delle informazioni in possesso dall'Amministrazione e quindi delle esigenze che via, via vanno a modificarsi. In quest'ottica esso è considerato uno strumento maggiormente dinamico e flessibile rispetto ai rigidi e trazionali piani urbanistici.

Viste le nuove esigenze che sono andate sviluppandosi a partire dall'entrata in vigore del Piano,

l'Amministrazione comunale ha ritenuto opportuno redigere una variante allo strumento urbanistico generale di Modena che è stata recentemente adottata con delibera del C.C. n.ro 17 del 19 marzo 2007 al fine, anche, di attuare una revisione delle aree per attrezzature e per spazi collettivi.

## La Variante Servizi del Comune di Gorizia

Una distinzione fondamentale da affrontare, prima di procedere con la presente trattazione, è quella tra vincoli procedurali e vincoli espropriativi.

Per vincolo procedurale s' intende una limitazione posta su determinate aree sulle quali si prevede la formazione di un PRPC (oggi PAC) poiché l'estensione della superficie è tale da richiedere un complessivo disegno della zona che definisca non solo l' ubicazione, ad esempio, delle residenze ma anche la presenza delle aree a servizi (ad esempio verde pubblico e parcheggi), nonché della viabilità che conduce a detta lottizzazione. I proprietari delle aree in questione devono realizzare l' insediamento comprensivo di strade e servizi di pubblica utilità da cedere all' Amministrazione comunale.

La Costituzione italiana stabilisce che "la proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge, che ne determina i modi di acquisto e godimento ed i limiti allo scopo di assicurarne la funzione sociale [...]". Da ciò deriva il fatto che la proprietà privata può essere conformata dalla legge italiana al fine di garantire degli scopi sociali. I servizi, quindi, devono considerarsi di interesse della collettività.

I vincoli espropriativi, pertanto, sono delle limitazioni al godimento della proprietà, stabiliti per legge, che hanno la funzione di riservare dette aree a scopi di uso pubblico (v. "il Piano dei Servizi in Friuli Venezia Giulia").

Generalmente, quindi, le previsioni di servizi su aree private portano al vincolo espropriativo ma restano escluse tutte quelle aree sulle quali, pur essendo private e di interesse collettivo, non viene apposto detto vincolo.

Ai sensi della ex l.u.r. n.ro 52/1991 dopo cinque anni dall' entrata in vigore del PRGC o di sua variante, è necessario procedere ad una revisione dei vincoli, sia procedurali che espropriativi, per mezzo di una variante allo strumento operativo.

La materia degli espropri è disciplinata dal DPR n.ro 327 del 2001 che stabilisce che il decreto d'esproprio può essere emanato, solo quando l'opera pubblica, o di pubblica utilità, sia prevista

all' interno dello strumento urbanistico generale (PRGC) e sul bene in questione sia apposto il vincolo preordinato all'esproprio (art. 8). Tale vincolo ha una validità di cinque anni dalla data in cui è divenuto efficace l'atto che lo ha determinato e se, entro tale termine, non è stata dichiarata la pubblica utilità esso può venir reiterato dopo averne definito le specifiche motivazioni.

Il vincolo viene reiterato quando si verificano alcune condizioni:

- la sussistenza di motivazioni che hanno portato all' apposizione del vincolo;
- l' assenza di soluzioni alternative a quella proposta;
- l' affidabilità che la realizzazione avvenga nel prossimo quinquennio.

Il termine di cinque anni, così come previsto nel T.U. sugli espropri n.ro 327/2001, implica, perciò, la decadenza di tutti i vincoli espropriativi presenti sul territorio comunale poiché la giurisprudenza stabilisce che non è possibile vincolare un immobile a tempo indeterminato poiché ciò andrebbe a ledere il diritto del proprietario di godere del proprio bene.

L' ultimo PRGC del Comune di Gorizia è entrato in vigore in data 18 ottobre 2001, a seguito della pubblicazione sul B.U.R. n. 42 dd. 17 ottobre 2001.

Trascorsi cinque anni, e quindi decaduti i vincoli, l' Amministrazione comunale di Gorizia, nel 2006, ha dato avvio alla formazione della variante al Piano di seguito denominata "Variante Servizi" ai sensi dell'art. 36 della ex l.u.r. n.ro 52/1991 secondo la quale, dopo cinque anni dall' entrata in vigore del PRGC o di sua variante, è necessario procedere ad una revisione dei vincoli per mezzo di una variante allo strumento operativo allo scopo di verificare lo stato d'attuazione del PRGC medesimo ed apportare le modifiche che si rendono necessarie.

L' Amministrazione comunale ha proceduto, pertanto, alla reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio relativi alle opere per le quali è prevista, nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche 2006/2008, la realizzazione nel prossimo quinquennio nonché di quelle opere necessarie per il soddisfacimento degli standard che devono essere realizzate unicamente dall' Ente pubblico.

Sono stati inseriti, inoltre, i lavori stradali necessari per migliorare l'attuale viabilità.

L' elaborato denominato "Relazione sulla reiterazione dei vincoli" contiene delle schede sintetiche per ciascuna area su cui viene apposto nuovamente, o ex novo, il vincolo preordinato all' esproprio. Tale elaborato si accompagna alla tavola P.8 nella quale vengono individuati i vincoli apposti sulle varie aree oggetto della Variante Servizi.

Nella stessa tavola sono inoltre individuate quelle aree, destinate a pubblici servizi, che pur non essendo di proprietà del Comune di Gorizia, non saranno espropriate, ma acquisite con formule diverse, in quanto di proprietà di altri Enti (Provincia, Regione, ATER...) oppure perché di consolidato uso pubblico. In quest'ultimo caso la formula di acquisizione è l'usucapione.

Tale variante ha per oggetto, quindi, la revisione sia dei vincoli preordinati all'esproprio sia di quelli procedurali decaduti dopo cinque anni dall'entrata in vigore di detto PRGC.

I contenuti di questo documento sono rilasciati sotto Licenza Creative Commons Attribuzione – Non commerciale 2.5.

I tre momenti principali della formazione della Variante Servizi sono stati:

- stato di fatto: la ricognizione dello stato d'attuazione dei servizi previsti nel Piano vigente all' epoca;
- verifica delle esigenze: la verifica della sussistenza o meno dell'interesse pubblico alla realizzazione dei servizi previsti e la verifica delle eventuali nuove esigenze pubbliche;
- ridimensionamento delle previsioni: ovvero la riduzione o l' incremento delle previsioni per le diverse aree e tipologie di servizi;

Le altre analisi, in fase di formazione della variante, si sono rivolte a:

- riclassificazione: si tratta di una revisione della classificazione delle aree a servizi e della separazione prevista dall' allora vigente PRGC tra le aree a standard e quelle fuori standard e della normativa ad essa collegata;
- revisione dei vincoli: si tratta di una revisione dei vincoli preordinati all'esproprio e di quelli procedurali;
- revisione delle aree da trasformare per servizio: si tratta di una revisione delle aree da trasformare per servizi con loro individuazione puntuale valutata in relazione all'effettiva necessità del servizio previsto in quella specifica area.
- revisione degli standard: si tratta di una verifica degli standard ai sensi del DPGR 0126/Pres.
- revisione della normativa: si tratta di una revisione dei dispositivi normativi relativamente alla destinazione d'uso dei "servizi pubblici e privati".

Le analisi sulle aree interessate si sono svolte congiuntamente sia sulle aree soggette a vincolo espropriativo sia quelle soggette a vincolo procedurale.

Per ogni area soggetta a vincolo espropriativo identificata dall' allora vigente PRGC, l' Amministrazione ha proceduto nel seguente modo:

- assegnazione della numerazione: a ciascuna area interessata dalla Variante è stata assegnata una numerazione di riferimento;
- sopralluoghi: è stata effettuata un' indagine sul territorio comunale al fine di verificare l'esistenza, o meno, del servizio e l'esattezza della sua perimetrazione così come da PRGC;
- visione e comparazione della cartografia: è stata verificata la corrispondenza del perimetro assegnato con quello delle particelle catastali interessate per mezzo dell' ausilio di planimetrie catastali;
- indagine sulle proprietà: è stata effettuata una ricerca "telematica" per mezzo del portale del Libro Fondiario sulle proprietà ricadenti all' interno dei perimetri assegnati;
- consultazione di piani e programmi: è stato consultato il Programma Triennale delle opere pubbliche al fine di verificare l' esistenza, o meno, di previsioni progettuali sulle aree interessate da variante;
- verifica di altre esigenze: sono state verificate le eventuali esigenze di altri Enti pubblici proprietari, o gestori, di servizi di interesse pubblico;
- visione delle richieste di variante: è stata svolta una verifica relativa ad eventuali richieste di variante al PRGC avanzate dai proprietari delle singole aree interessate.

Per quanto riguarda le aree soggette a vincoli procedurali l' Amministrazione ha proceduto in maniera analoga a quanto fatto per le aree soggette a vincolo espropriativo:

- assegnazione di un identificativo: gli ambiti C.1 (Ambiti residenziali interni) sono stati identificati per mezzo di una numerazione, mentre agli ambiti C.2. (Ambiti di trasformazione interni) sono state assegnate delle lettere;
- sopralluoghi: è stata effettuata un' indagine sul territorio comunale al fine di verificare l'esattezza della perimetrazione già contenuta nel PRGC vigente all' epoca;
- visione e comparazione della cartografia: è stata verificata la corrispondenza del perimetro assegnato con quello delle particelle catastali delle aree interessate da variante;
- indagine sulle proprietà: è stata effettuata una ricerca "telematica" per mezzo del portale del Libro Fondiario sulle proprietà ricadenti all' interno dei perimetri assegnati;



- visione delle richieste di variante: è stata svolta una verifica relativa ad eventuali richieste di variante al PRGC avanzate dai proprietari delle singole aree interessate.

Tutti i dati raccolti dall'Amministrazione, durante le fasi di indagine e di analisi, sono stati opportunamente organizzati all'interno di un database in vista della futura realizzazione di un GIS (geographic information system) riguardante la città di Gorizia.

In coerenza con i principi espressi dalla metodologia di Agenda 21, l'Amministrazione ha sostenuto degli incontri in particolare con altri Enti in qualche modo interessati dalla tematica dei servizi.

Con la Variante Servizi, gli obiettivi strategici del PRGC entrato in vigore nel 2001 non sono stati significativamente alterati.

All'interno della Variante Servizi viene fatta una suddivisione delle dotazioni in due categorie principali:

- l'area dei Grandi Servizi: tale area comprende, in base a quanto contenuto nella Rappresentazione Schematica delle Strategie di Piano, tutti gli interventi atti alla creazione di attrezzature collettive a carattere sovracomunale e di adeguato grado qualitativo tra cui Università, attrezzature ospedaliere e sanitarie e l'aeroporto. Gli obiettivi strategici prevedono che tali servizi si dovranno integrare con i servizi urbani, presenti all'interno dell'Ambito Insediativo, esistenti creando nuovi "nuclei" con la funzione di centralità di valenza sia urbana che territoriale, inoltre dovranno essere in grado di favorire una riqualificazione del tessuto urbano. Con la Variante Servizi, l'Amministrazione comunale, conferma le previsioni presenti all'interno della Rappresentazione Schematica delle Strategie di Piano.
- i servizi urbani presenti all'interno dell'Ambito Insediativo: l'Ambito Insediativo rappresenta il territorio urbanizzato a prevalente destinazione residenziale che è suddiviso in: Borgo antico, Città austriaca, Borghi rurali, Città recente, Area di trasformazione Strategica e servizi urbani (pubblici e privati) e aree da trasformare per servizi. Per queste parti di città, la Rappresentazione Schematica delle Strategie di Piano definisce degli obiettivi strategici rivolti a:
  - riqualificazione degli accessi est ed ovest della città;
  - riqualificazione e valorizzazione edilizia e dei tessuti urbani con particolare riferimento agli spazi pubblici e al verde (pubblico e privato);
  - riqualificazione ed integrazione dei servizi urbani;
  - potenziamento delle centralità minori;
  - completamento dei tessuti urbani;
  - mantenimento della tipologia edilizia rurale;
  - nuove aree residenziali (Parco residenziale);
  - nuove aree di espansione residenziale;
  - trasformazione delle aree industriali;

La Variante Servizi, per l'Ambito Insediativo, mira alla riqualificazione e all'integrazione dei servizi urbani mantenendo la suddivisione tra aree a standard ed aree fuori standard, per le quali non sono previsti procedimenti a carattere espropriativo ma la cui destinazione, comunque, rimane ad uso collettivo.

Le Aree di trasformazione strategica sono aree sia libere che edificate che vengono riorganizzate funzionalmente al fine di insediare nuove attività economiche e residenziali.

Gli obiettivi a cui mira il piano sono:

- coordinare ed integrare gli interventi con il vicino territorio sloveno;
- riconvertire attività e funzioni legate al confine (quali ad esempio le dogane);
- insediare delle funzioni rare (anche sovracomunali);
- integrare l'offerta residenziale;
- incrementare la dotazione di servizi e realizzare nuove centralità urbane;
- riqualificare l'ambiente urbano;

Le Aree di trasformazione strategica individuate sono:

- il Parco residenziale: gli obiettivi per quest' ambito sono rivolti alla riqualificazione sia ambientale che urbanistica dell'area mediante interventi di integrazione residenziale con riproposizione, sulle aree libere, delle colture tipiche della zona del goriziano (vigneti e frutteti) nonché della realizzazione di aree a verde privato;
- il Parco degli affari: il cui obiettivo è la realizzazione di nuove strutture di tipo terziario e direzionale al fine di consentire una riconversione di carattere economico delle aree confinarie;
- la Cittadella dei servizi 1: l' obiettivo per quest' area è la creazione di nuove attività terziarie, espositive, ricettive, di ricerca nonché la riqualificazione delle aree di pertinenza dell' ospedale e il recupero edilizio ed ambientale dell'area;
- la Cittadella dei servizi 2: gli obiettivi mirano alla realizzazione di un polo di servizi di grande scala, soprattutto in relazione alla posizione prossima al confine sloveno, nonché la riqualificazione ambientale e la valorizzazione dell'impianto storico dell'ospedale;
- il Parco delle grandi attrezzature: l' obiettivo per quest' area è la realizzazione di alcune strutture aventi rilievo sovracomunale di tipo commerciale ma anche attrezzature sportive e per lo spettacolo a tal fine si rende necessaria la riqualificazione del nuovo accesso alla città dall'asse autostradale;
- l' Ingresso ovest: gli obiettivi mirano alla realizzazione della riqualificazione dell'area attraverso la realizzazione di nuovi edifici per attività terziarie, direzionali, residenziali ed alberghiere;

Le aree da trasformare per servizi, invece, non sono altro che zone una volta destinate a pubblica attrezzatura ed oggi riclassificate nell' ambito delle aree "C" e che non costituiscono standard.

Sono aree di proprietà privata per le quali viene concessa l' edificabilità solo per la metà della superficie. La rimanente parte viene ceduta a titolo gratuito all' Amministrazione Comunale la quale realizza sopra questa delle attrezzature di interesse collettivo. Pertanto su dette aree non grava il vincolo espropriativo.

Nella fase progettuale, Amministrazione comunale ha provveduto, preliminarmente, ad analizzare le aree destinate fino a quel momento a pubblico servizio, valutando, per ogni singolo caso, la possibilità di riclassificarne la destinazione d'uso già assegnata dal PRGC del 2001, nell'ambito delle aree edificabili, agricole o per verde privato.

Nel caso in cui il servizio fosse già esistente, o è stato ritenuto opportuno riconfermarne la previsione, le aree sono state riclassificate fra:

- aree a standard: sono le aree per servizi e attrezzature collettive di interesse generale necessarie a soddisfare i requisiti minimi di legge (DPGR 0126/1995) o razionalizzare e migliorare quantitativamente e qualitativamente i servizi esistenti.  
I servizi a standard sono unicamente di competenza dell'Amministrazione comunale che vi provvede attraverso la realizzazione dell'opera pubblica per mezzo della procedura espropriativa.  
Costituisce eccezione alla norma generale, che assegna agli operatori pubblici la realizzazione delle opere a standard, la possibilità da parte degli enti religiosi di realizzare delle strutture per il culto le quali vengono considerate facenti parte dei servizi a standard senza che le stesse vengano sottoposte al procedimento espropriativo.
- aree fuori standard: sono le aree per servizi e attrezzature di interesse generale destinate al soddisfacimento dei fabbisogni urbani eccedenti gli standard di legge (ad esempio attrezzature di livello sovracomunale).  
I servizi fuori standard possono essere realizzati tanto da enti pubblici quanto da soggetti privati convenzionati, infatti la realizzazione di servizi fuori standard, con rilevanza urbanistica, deve essere preceduta dalla stipula di una convenzione che definisca le modalità e le forme di utilizzo del bene al fine di garantirne la fruibilità e l'accessibilità da parte di tutti.  
Vi è la possibilità, in sede di convenzione con i privati, di definire l'utilizzo, a fini di lucro, di parte del servizio insediato, circoscritto alla superficie eventualmente eccedente quella individuata nelle tavole di Piano.

Tale suddivisione permette l' attuazione degli interventi anche da parte di soggetti privati (aree fuori standard), nonché consente di individuare le opere di competenza esclusiva della Pubblica Amministrazione.

Le Norme Tecniche (NTA) definiscono i parametri urbanistici ed edilizi e il regime derogatorio, che vengono stabiliti in base alla tipologia del servizio.

L' Amministrazione ha provveduto all' assegnazione di tali parametri attraverso l' analisi puntuale dell' esistente, per ogni singolo caso sono state redatte delle schede di sintesi.

Le aree a standard sono state riclassificate secondo i due seguenti criteri:

- esistenti: sono i servizi di proprietà pubblica entro i quali vengono svolte funzioni che, sulla base delle informazioni acquisite durante le fasi di indagine, vengono confermate;
- di progetto: servizi da realizzare da parte di Enti pubblici già previsti nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche,

I contenuti di questo documento sono rilasciati sotto Licenza Creative Commons Attribuzione – Non commerciale 2.5.

che risultano necessari in relazione alle valutazioni svolte.

Analoga classificazione è stata fatta per le aree fuori standard.

Dalla tavola P.8. ("Servizi da espropriare e da acquisire") del PRGC, così come modificata dalla Variante Servizi, emergono tutte le aree che vengono assoggettate ad esproprio al fine della realizzazione delle attrezzature di interesse pubblico necessarie.

Tra queste vi sono:

- aree da acquisire ma di proprietà di altri enti pubblici (ATER, Regione, Provincia, etc.);
- aree da acquisire di proprietà privata ma già destinate all'uso pubblico;
- aree che ricadono nell'Ambito delle aree da trasformare per servizi;
- aree che devono essere cedute dagli attuatori dei PRPC non conclusi.

Per ogni nuova opera da realizzare l'Amministrazione ha predisposto delle schede contenute nell'elaborato "Relazione sulla reiterazione dei vincoli" ad integrazione della tavola P.8.

L'Amministrazione ha introdotto due nuove classificazioni all'interno delle aree verdi:

- aree a verde di arredo urbano: Sono aree fuori standard e si dividono in:
  - aree pubbliche: aiuole, aiuole alberate facenti parte di viali alberati, ed altri spazi a verde, a nullo o a basso grado di attrezzatura;
  - aree private: aiuole stradali, aiuole alberate facenti parte di progetti di nuova viabilità e aree che erano così classificate nei piani attuativi dei PRGC precedenti a quello del 2001.
- aree di verde privato: Esse possono suddividersi in:
  - aree di proprietà privata che erano così classificate nei PRGC precedenti a quello del 2001;
  - aree di proprietà privata con dimensioni o forme tali da non essere direttamente edificabili;
  - aree di proprietà privata inadatte a diversa destinazione perché non adeguatamente servite da viabilità;
  - aree di proprietà privata che ricadono in zone che non sopportano ulteriore carico insediativo;
  - le aree di proprietà pubblica che costituiscano pertinenza di fatto di edifici esistenti su lotti con edificabilità saturata, realizzati su aree già cedute in diritto di superficie che potrebbero essere alienate o affittate.

L'introduzione di quest'ultima destinazione, che non prevede procedure espropriative, garantisce la permanenza di zone verdi esistenti coltivate ad orto o mantenute a giardino, all'interno delle quali vengono ammesse limitate strutture (ad esempio depositi per attrezzi, gazebo in legno, etc.), la realizzazione di parcheggi privati su elementi grigliati a verde e di attrezzature per lo sport e il tempo libero (ad esempio piscine, campi da tennis, etc.) che non comportino l'edificazione di volumi fuori terra.

Le modifiche apportate con la Variante Servizi per ogni singola area interessata sono state raccolte all'interno di tabelle di sintesi.

Per quanto riguarda i piani attuativi delle zone C.1 (ambiti residenziali interni), C.2 (ambiti di trasformazione interni), le Aree da Trasformare per servizi e le Aree di trasformazione strategica, è stata valutata, di volta in volta, l'opportunità di confermare o meno la previsione con l'eventuale modifica del perimetro, anche a seguito di specifiche richieste da parte dei proprietari nonché in funzione del sistema della viabilità di supporto.

Al fine della verifica degli standard, l'Amministrazione comunale ha ritenuto necessario rivedere il parametro adottato per il Piano del 2001 equivalente a 216 mc/abitante.

Ritenendo tale valore troppo elevato, l'Amministrazione ha provveduto all'individuazione del nuovo parametro effettuando un'indagine a campione su distinti interventi edilizi, nelle diverse zone omogenee della città. Per fare ciò sono state individuate alcune pratiche edilizie successive

all'ottobre del 1999, anno in cui fu adottato il PRGC vigente fino all'entrata in vigore della Variante Servizi, delle quali sono stati messi in evidenza i dati necessari per la determinazione del nuovo parametro quali:

- zona omogenea in cui ricade l'intervento;
- tipo di intervento;
- numero di piani;
- numero di alloggi e di vani utili;
- SLP e volume complessivi destinati alla residenza.

Successivamente all'analisi delle pratiche edilizie è stata svolta un'indagine presso l'ufficio anagrafe del Comune di

Gorizia dal quale è emerso il numero di residenti per ciascun intervento preso a campione.

E' stato così stabilito un valore di 170 mc/ab derivante dal risultato dell'analisi, che in SLP (applicando un'altezza virtuale di 3 m, come definito dalle NTA) equivale a 57 mq/ab.

E' stato poi calcolato l'indice di affollamento medio valutato in base al rapporto tra vani utili ed il numero di residenti, che risulta essere di 0,76 ab/stanza.

Dato che la capacità insediativa teorica, ovvero la quantità massima di abitanti insediabili nelle aree a destinazione residenziale, prevista dal Piano del 2001 era stata valutata sulla base del valore di 216 mc/abitante, l'Amministrazione comunale ha proceduto ad adeguare il dato relativo alla capacità insediativa teorica applicando il nuovo parametro e quantificandola in 43.086 abitanti.

Nelle zone per le quali la variante conferma la consistenza edilizia esistente, la capacità insediativa teorica è rimasta pari alla capacità insediativa esistente al momento della redazione della variante.

Dopo aver calcolato la capacità insediativa teorica è stato effettuato il bilancio degli standard sulla base della dotazione richiesta dal DPGR 0126/1995.

La LR n.ro 27 del 1988 prevede che debbano essere sottoposti a studio ed a successivo parere geologico anche le varianti sostanziali che introducono nuove previsioni insediative e infrastrutturali. Pertanto l'Amministrazione comunale ha provveduto alla verifica della zonizzazione geologica in cui ricade ogni nuova singola area a servizi.

Da tale studio è emerso che la maggior parte delle modifiche proposte riguarda essenzialmente la riclassificazione di aree già destinate in precedenza a servizi o di aree comunque già edificabili.

Per quanto riguarda, invece, le nuove e limitate previsioni, dallo studio è emerso che esse ricadono nella classificazione della zonizzazione geologica "D".

Si tratta in sostanza di aree prive di particolari limitazioni all'utilizzo urbanistico nell'ambito delle quali le condizioni sono tali da non porre particolari limitazioni all'utilizzo del territorio.

Il D.M. 3 aprile 2000 definisce l'elenco delle zone di protezione speciale (ZPS) designate ai sensi della direttiva 79/409/CEE e dei siti di importanza comunitaria (SIC) ai sensi della direttiva 92/43/CEE, relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatica.

Ai sensi della direttiva Habitat n.ro 92/43/CEE qualsiasi piano o progetto non direttamente connesso e necessario alla gestione del sito ma che possa avere incidenze significative su di esso, deve essere sottoposto a valutazione d'incidenza.

In una comunicazione della Direzione regionale dell'Ambiente veniva definito che "La procedura di valutazione d'incidenza si configura come istanza di parte ...", e si ritiene "... quindi, che sia di competenza del proponente, nell'ambito della propria autonomia e responsabilità, verificare preliminarmente, con modalità adeguate ed oggettivamente riscontrabili, se il piano possa o meno avere incidenze significative su un sito d'importanza comunitaria". L'Amministrazione comunale ha proceduto, pertanto, all'elencazione delle ZPS e dei SIC limitrofi al Comune di Gorizia al fine di verificare se le scelte contenute nella variante possano determinare impatti significativi sul territorio e, in tal caso, procedere con la valutazione d'incidenza.

Da tale indagine è emerso che la Variante Servizi del Comune di Gorizia riguarda le aree a servizi di cui opera una revisione apportando prevalentemente modifiche non sostanziali, confermando, incrementando sensibilmente o riducendo tali aree.

Soltanto in alcuni casi la variante propone alcune puntuali innovazioni inerenti, per lo più, a modifiche azzonative e normative.

La maggior parte delle modifiche proposte interessano aree già edificate che vengono solitamente riclassificate all'interno dell'ambito delle aree a servizi.

Unica significativa eccezione è costituita dalla previsione, in un'area posta a margine dell'asse viario della Mainizza, dell'inserimento di una nuova viabilità (S.S.56bis) e della realizzazione del canile cittadino, che coinvolge alcune aree a destinazione agricola.

In alcuni e limitati casi è stata proposta la riclassificazione di aree destinate a servizi verso destinazioni residenziali.

La Variante Servizi del Comune di Gorizia introduce, quindi, per lo più modifiche normative ed azzonative relativamente a determinate aree già ricadenti all'interno del centro abitato pertanto l'Amministrazione comunale ha stabilito che la portata delle trasformazioni previste ha valenza di rilevanza urbana tale, però, da non interessare SIC e ZPS presenti nelle aree limitrofe pertanto l'Amministrazione non ha ritenuto necessario procedere con la valutazione di incidenza ai sensi del D.P.R.357/1997.

## **Gli strumenti della perequazione e della compensazione nella disciplina dei servizi**

Le Amministrazioni comunali indicano delle aree da destinarsi a servizi che non sono necessariamente di proprietà pubblica.

L'acquisizione di dette aree è avvenuta fino a tempi recenti mediante l'istituto giuridico dell'esproprio oggi disciplinato dal T.U. 327/2001.

Negli ultimi anni le difficoltà economiche delle Amministrazioni hanno spinto il settore pubblico a ricercare degli strumenti che siano in grado di non comportare l'impiego di risorse pubbliche finanziarie per

l'acquisizione delle proprietà private. In tale ottica si è pensato di considerare il territorio come una merce da "barattare". Gli strumenti in questione sono le tecniche di perequazione e compensazione urbanistica.

L'obiettivo di dette tecniche è quello di raggiungere l'equità (indifferenza) tra i vari proprietari i cui lotti ricadono nelle aree interessate.

Tali "rimedi" hanno la finalità di ripartire equamente tra i proprietari interessati i diritti edificatori spendibili in altre aree attraverso modalità differenti. Rimedi, quindi, che incidono in maniera più o meno consistente sul consumo di territorio.

La compensazione urbanistica mira a ripagare colui che si vede privato della sua proprietà attraverso un equo – ristoro in termini di quote di edificabilità o di recupero cubature in altre aree oppure la possibilità di permuta con altre aree o ancora la possibilità di mantenere la proprietà dell'area e di realizzare direttamente gli interventi pubblici per servizi e di gestirli mediante convenzione.

La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali in un'ottica di giustizia redistributiva.

Se si considera la pianificazione territoriale, quale attività che assegna vantaggi e svantaggi sociali nella fruizione delle risorse, allora il problema della giustizia distributiva diviene centrale.

Il principio della giustizia distributiva si colloca in contrapposizione rispetto al sistema classico dello zoning che produce discriminazioni tra proprietari per la natura vincolistica delle previsioni di opere collettive in seguito alla distribuzione sul territorio delle diverse funzioni urbane. Si passa quindi da un'urbanistica per provvedimenti ad una consensuale che opera per mezzo di accordi.

Pertanto vi è una marginalizzazione dell'istituto espropriativo perché oneroso e conflittuale.

In questo nuovo istituto vi è la riconsiderazione del ruolo del privato come soggetto attivo nei processi di trasformazione del territorio.

Per perequazione si intende l'attribuzione di un valore edificatorio omogeneo a tutte le proprietà che vengono coinvolte nei processi di trasformazione di un determinato ambito prescindendo dall'effettiva localizzazione della capacità edificatoria e dall'imposizione dei vincoli di inedificabilità per la dotazioni di spazi di interesse collettivo.

I proprietari partecipano in misura uguale alla distribuzione di benefici ed oneri derivanti dai suddetti processi di pianificazione. Così facendo le Amministrazioni sono in grado di disporre, senza ricorrere all'istituto dell'esproprio, di porzioni di territorio da destinarsi a strutture di pubblico interesse.

La tecnica della perequazione prevede la suddivisione del territorio in ambiti definiti zone o comparti di trasformazione (o comparti edificatori, perequativi, etc.).

L'istituto del comparto edificatorio venne introdotto dall'art. 23 della l.u. n.ro 1150/1942 nonché da altre fonti normative quali ad esempio le leggi regionali e il codice civile. Parte di tale articolo venne successivamente abrogato dalle norme riguardanti la disciplina espropriativa. Relativamente alla parte non abrogata, la l.u. stabilisce che il Comune può procedere, in fase di pianificazione particolareggiata, alla formazione di comparti edificatori comprendendo al loro interno aree ancora non edificate nonché manufatti.

Una volta definito il perimetro dell'ambito di trasformazione, il Comune invita i proprietari dei fondi ricadenti all'interno del comparto a dichiarare se intendono associarsi, o meno, in consorzio al fine di attuare le trasformazioni.

Secondo la parte abrogata della normativa, l'Amministrazione comunale espropria le porzioni immobiliari dei proprietari che non hanno partecipato alla realizzazione del consorzio.

Nel caso in cui i proprietari delle aree ricadenti all'interno del comparto non intendano associarsi in consorzio, allora il Comune avvia ad un procedimento di esproprio di tutte le aree ricadenti all'interno del comparto e poi indice una gara per l'assegnazione del medesimo e il conseguente obbligo di realizzare le previsioni contenute nel piano particolareggiato, non solo aperta ai proprietari dei fondi ma a chiunque ne fosse interessato.

La disciplina dei comparti edificatori è stata recepita, successivamente, da alcune leggi regionali prevedendo la possibilità della loro formazione in fase di attuazione del PRGC e non solo del PRPC.

Recentemente la disciplina dei comparti edificatori è stata applicata alle tecniche perequative pertanto essi assumono la connotazione di "comparti perequativi".

Per "comparto perequativo" si intende un comparto edificatorio nel quale lo scopo principale è, nell'ottica della perequazione, il raggiungimento dell'equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati.

Negli strumenti di pianificazione di più recente formazione, all'interno del comparto non vengono fatte delle previsioni grafiche, ma viene attribuito un pari indice territoriale a tutte le aree ricadenti in esso. Il disegno definitivo dell'assetto urbanistico del comparto perequativo, con la relativa indicazione delle aree da destinarsi ad uso pubblico, viene spesso affidato ai proprietari dei fondi ricadenti all'interno del comparto medesimo.

La perequazione è divenuta, negli ultimi anni, un argomento centrale nell'ambito dell'attività del governo del territorio da parte delle Pubbliche Amministrazioni grazie a sperimentazioni a livello comunale pur in assenza di un suo riconoscimento legislativo.

Si è visto come tale strumento persegua essenzialmente due obiettivi fondamentali:

- l'acquisizione di cospicue parti del territorio a prezzo agricolo o nullo;

I contenuti di questo documento sono rilasciati sotto Licenza Creative Commons Attribuzione – Non commerciale 2.5.

- il raggiungimento della giustizia distributiva fra tutti i proprietari interessati dal processo di trasformazione.

All'interno del piano regolatore perequativo si può parlare di perequazione generalizzata quando tale strumento è applicato a tutto il territorio, mentre si definisce perequazione parziale quando essa va ad agire su piccole porzioni di territorio.

Le esperienze di perequazione, di solito, si sintetizzano in alcuni punti fondamentali:

- Il Comune identifica un insieme di aree a cui attribuisce un medesimo indice edificatorio;
- I proprietari non possono sfruttare liberamente le potenzialità edificatorie loro concesse ma devono sottostare alle indicazioni che il piano prescrive a tale scopo;
- L'edificazione può essere sfruttata dai proprietari non solo nelle aree di loro proprietà, ma anche su altre, sia confinanti che non;
- una volta utilizzata la volumetria concessa, il proprietario deve cedere al Comune il territorio non utilizzato, a valore agricolo o nullo.

I momenti fondamentali del sistema perequativo possono essere sintetizzati nei tre seguenti punti:

- classificazione dei suoli: i suoli che si trovano nella stessa situazione giuridica di fatto devono avere pari edificabilità e vengono quindi ricompresi nella medesima classe.
- attribuzione degli indici edificatori: è un aspetto piuttosto particolare poichè determina il livello di rendita riconosciuto alla proprietà fondiaria. Esiste la perequazione verso l'alto nella quale si aumentano gli indici per favorire l'edificazione e quella verso il basso dove, al contrario, essi vengono attribuiti in modo contenuto.
- attuazione dell'accordo: essa è necessaria per superare le disparità di trattamento tra i proprietari con diverse destinazioni urbanistiche, è necessario, pertanto, che i proprietari delle aree adibite a servizi pubblici, i quali non possono sfruttare il diritto edificatorio a loro concesso sulle proprie proprietà, cedano tale diritto ad altri la cui area è suscettibile di trasformazione economica vantaggiosa, oppure la scambino con una porzione di suolo edificabile per utilizzare altrove il loro diritto edificatorio.

Il metodo perequativo si manifesta con carattere multiforme.

Uno dei problemi più importanti viene sottolineato da Paolo Urbani il quale sostiene che lo sdoppiamento dello strumento urbanistico comunale, in Piano strutturale e Piano operativo, così come previsto dal disegno di legge della nuova legge urbanistica nazionale, potrebbe comportare dei problemi in quanto se in fase strutturale non vengono definiti in maniera chiara i parametri relativi alle tecniche perequative in fase operativa potrebbero verificarsi dei fenomeni di eccessiva contrattazione con i privati i quali ne trarrebbero, inevitabilmente, un vantaggio.

Strumento molto importante per la sperimentazione della tecnica perequativa è stato il GIS.

L'utilizzo del sistema GIS si fonda sull'associazione ad una cartografia, di un database formato da entità, attributi e relazioni da analizzare attraverso un sistema di interrogazioni (query). Così facendo si è in grado di fornire una rappresentazione di realtà complesse nonché di facilitare la lettura dei dati contenuti all'interno delle tabelle attraverso le quali si ottengono i dati utili per intraprendere il processo di valutazione e di decisione riferiti alle varie realtà territoriali.

Tale strumento, attualmente in continua evoluzione, permette, per mezzo di un semplice "click" sull'area interessata, la visualizzazione di tutte le informazioni relative all'oggetto geografico selezionato.

Il GIS nella tecnica perequativa può essere utilizzato per la classificazione del territorio, per la progettazione dei nuovi comparti, per la distribuzione dei volumi, per il calcolo e la dislocazione delle aree a standard, etc...

La trasformazione urbana mediante la tecnica della perequazione urbanistica trova all'interno della tecnologia CAD e GIS, uno strumento operativo di integrazione. Infatti ad una base cartografica (meglio se catastale) viene associato un database informativo. Ciò consente analisi di elevata qualità ed i relativi dati sono gestibili e aggiornabili nel tempo.

Attraverso questa tecnologia, è possibile garantire la corretta classificazione del territorio e delle proprietà al fine di ottimizzare il processo di perequazione urbanistica.

## **Perequazione e compensazione secondo la nuova legge urbanistica della Regione Friuli Venezia Giulia**

La ex legge regionale n.ro 52/1991 non prevedeva l'utilizzo di tecniche perequative e compensative all'interno delle procedure di pianificazione mentre la nuova l.u.r. n.ro 05/2007, seguendo il trend evolutivo delle leggi urbanistiche regionali più all'avanguardia in questo settore, ha introdotto l'istituto della perequazione urbanistica, della compensazione urbanistica ed infine della compensazione territoriale (artt. 31, 32 e 33).

La legge definisce la perequazione urbanistica quella "...tecnica che assicura la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli immobili inclusi in un predeterminato ambito, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree" (art. 2).

La legge stabilisce che la perequazione è applicabile in predeterminati ambiti (comparti perequativi) che vengono individuati secondo metodologie e criteri fissati in fase di elaborazione del Piano strutturale (art. 15) e disciplinati dal Piano operativo (art. 21) o dai Piani attuativi (art. 25) in quanto costituisce uno strumento operativo e non strutturale.

Con l'applicazione di queste tecniche innovative, come già detto in precedenza, si intravede il rischio che il soggetto privato sia la parte privilegiata di tale processo di pianificazione qualora i criteri fissati dal Piano strutturale non siano sufficientemente definiti.

L'oggetto della perequazione è l'ambito di trasformazione. All'interno di questo, la trasformazione deve avvenire unitariamente per mezzo dell'utilizzo della tradizionali tecniche di pianificazione (piani di attuazione), del ricorso alla perequazione urbanistica, della compensazione territoriale (strumento legato alle forme di pianificazione comunale associata), oppure con il ricorso alla compensazione urbanistica.

L'utilizzo della perequazione all'interno di un ambito urbanizzato - edificato permetterebbe il reperimento delle indispensabili aree per le attrezzature di interesse collettivo.

È importante che i **crediti edilizi** siano chiaramente definiti sia dal punto di vista spaziale che da quello quantitativo onde evitare fenomeni di tipo speculativo da parte del privato.

L'art. 32 della legge regionale n.ro 05/2007 stabilisce che l'acquisizione di nuove aree per servizi possa avvenire anche per mezzo dell'istituto della compensazione urbanistica anziché mediante le tradizionali procedure di espropriazione.

La legge definisce la compensazione urbanistica come quella "...tecnica che consente al Comune di convenire con i proprietari la cessione di aree destinate a servizi, a fronte di diritti edificatori di pari valore da utilizzare in ambiti a ciò preventivamente destinati" (art. 2).

In base alla tecnica della compensazione urbanistica, il Comune ed il proprietario delle aree interessate all'acquisizione, pattuiscono modalità di calcolo dei crediti edificatori, la localizzazione delle aree su cui trasferire i crediti, in zone del territorio già predeterminate, ed i tempi di utilizzo degli stessi.

Tale procedura dovrebbe alleggerire i costi a carico del Comune per l'acquisizione delle aree e ridurre i tempi dell'attuazione delle indicazioni di piano a riguardo della dotazione dei servizi necessari.

Anche per tale tecnica risulta indispensabile stabilire a priori e in maniera chiara dei criteri metodologici.

La compensazione urbanistica, inoltre, può essere utilizzata, ai sensi dell'art. 23, anche in sede di reiterazione dei vincoli che assoggettino singoli beni all'esproprio quale equo - ristoro a favore dei proprietari degli immobili interessati dalla procedura di acquisizione per pubblica utilità.

La nuova legge regionale indirizza alla pianificazione in forma congiunta (pianificazione sovracomunale) fra Comuni contermini. All'interno di tale indirizzo si colloca l'istituto della compensazione territoriale, disciplinata dall'art. 33. La legge definisce la compensazione territoriale come quella "...tecnica in base alla quale i Comuni che provvedono congiuntamente alla pianificazione sovracomunale in forma associata convengono di compensare diritti edificatori con equivalenti valori di natura urbanistica o economica" (art. 2).

L'innovazione della nuova legge regionale n.ro 05/2007 non è costituita solamente dall'introduzione di questi nuovi strumenti che vengono per la prima volta ad affacciarsi nel panorama legislativo della regione Friuli Venezia Giulia, ma anche dalla contrattazione che avviene tra Amministrazione e privato e tra Amministrazione e Amministrazione.

Tutti i proprietari concorrono in misura uguale alla distribuzione dei valori e degli oneri connessi alla trasformazione e le Amministrazioni pubbliche, quindi, possono ricorrere all'acquisizione di un cospicuo patrimonio fondiario senza oneri come conseguenza diretta dell'attuazione del "piano perequativo".

## Note finali

Si ritiene, giunti a questo punto della trattazione, di svolgere una sorta di comparazione tra quelli che sono i tre Piani dei Servizi e relative disposizioni normative di cui si è parlato fino ad ora, con la dovuta cautela è infatti necessario considerare che si tratta di territori comunali di ampiezze diverse e tra loro decrescenti a partire da Milano fino a giungere a Gorizia.

Quella che si tenta di effettuare in questa parte del testo, può essere considerata dai più una comparazione impari perché si vogliono mettere a confronto due generazioni diverse di legislazioni urbanistiche e quindi di piani. Nonostante tutto si intende proseguire nell'intento al fine di delineare una sorta di percorso evolutivistico della disciplina sino a qui trattata.

Innanzitutto l'importanza e il ruolo che vengono assegnati ai tre Piani è dettata da logiche e situazioni "locali" differenti. La legislazione lombarda considera il Piano dei Servizi talmente importante da "isolarlo" dagli altri (attuando una vera e propria separazione fisica) attribuendogli un ruolo strutturante l'intero impianto urbanistico della città ovvero all'interno della quale il sistema dei servizi viene considerato come una sorta di elemento generatore della struttura urbana stessa. La legislazione emiliana, invece, apparentemente sembra non dare troppa importanza alla tematica delle dotazioni territoriali in quanto non parla esplicitamente di Piano dei Servizi né determina una separazione fisica tra il piano operativo e quello relativo alle aree di interesse collettivo, così come stabilito, ad esempio, nella legge urbanistica della Regione Lombardia, mentre, ad un'analisi più approfondita, emerge che essa quasi ne stabilisce un'importanza equiparabile a quella attribuita dalla normativa lombarda in quanto la tematica dei servizi risulta essere uno dei sistemi strutturali del PSC in cui viene suddiviso il territorio comunale.

Per quanto riguarda la legislazione regionale n.ro 52/1991 del Friuli Venezia Giulia con la quale è cominciato l'iter di formazione della Variante Servizi del Comune di Gorizia, si può certamente affermare che non viene fatta specifica menzione alla tematica dei servizi se non implicitamente all'art. 36 dove viene disciplinata la decadenza dei vincoli espropriativi e procedurali, vincoli che, nella variante di Gorizia, vengono attribuiti alle aree da acquisire per la realizzazione delle dotazioni necessarie. La legge n.ro 52/1991 è stata completamente abrogata dalla recentissima legge n.ro 05/2007 in cui ancora non viene fatta menzione specifica alla tematica dei servizi ma stabilisce che gli standard urbanistici vengano definiti in sede di POC. Mentre nelle legislazioni della Lombardia e dell'Emilia Romagna la pratica della perequazione e della compensazione urbanistica si delineano come procedure già consolidate, le disposizioni normative del Friuli Venezia Giulia, sulla scia delle legislazioni più all'avanguardia, introducono per la prima volta questi nuovi contenuti che certamente saranno in grado di rivoluzionare l'odierna pratica urbanistica della Regione in questione sradicandola dalle consuetudini urbanistiche.

Il Comune di Gorizia, nell'attuazione delle previsioni definite dalla Variante Servizi, non ha potuto usufruire delle tecniche di compensazione e perequazione urbanistica propriamente dette ma ha introdotto delle nuove aree dette "Aree da trasformare per servizi", già ricordate in precedenza, che sono ambiti, una volta destinati a servizi e sui quali gravavano vincoli espropriativi e di inedificabilità, sui quali l'Amministrazione Pubblica consente l'edificazione di metà lotto a fronte di una cessione a titolo gratuito della parte residuale sulla quale verranno realizzate attrezzature di interesse collettivo. Si tratta, pertanto, di un primo approccio alle tecniche perequative.

Dalla comparazione tra i Piani è emerso che per certi aspetti il Piano di Milano e quello di Modena, seppur tra loro diversi, sono in qualche modo affini ciò è dovuto probabilmente al fatto che le rispettive legislazioni urbanistiche risultano essere più "giovani" e innovative poiché rispecchianti di più le attuali esigenze in materia, rispetto alla l.u.r. n.ro 52/1991 del Friuli Venezia Giulia con la quale si è data avvio, e si è conclusa, la formazione della Variante Servizi del Comune di Gorizia.

La similitudine dei Piani di Milano e Modena consiste soprattutto nel fatto di voler superare la logica del concetto di "servizio" inteso come un obbligo da assolvere al fine di soddisfare gli standard urbanistici, così come definiti da disposizioni normative, e dare al medesimo concetto un'accezione di tipo qualitativo al fine di realizzare un welfare urbano. A questo proposito i Comuni di Milano e Modena vanno alla ricerca del più corretto dimensionamento delle dotazioni territoriali per mezzo prima di un'analisi dell'offerta esistente e poi per mezzo della delineazione della domanda potenziale.

In entrambi i Piani, inoltre, sembra assumere un ruolo di rilievo il sistema della mobilità quale componente di collegamento fra il sistema residenziale e quello dei servizi che determina l'accessibilità (e quindi la fruibilità) alle dotazioni territoriali.

All'interno della Variante Servizi del Comune di Gorizia apparentemente non viene affrontata la questione degli standard da concepirsi in termini qualitativi mentre viene trattata la tematica del sistema della mobilità.

In tutti e tre i casi sono state impostate a priori delle procedure metodologiche ben definite che sembrano particolarmente dettagliate all'interno del Piano di Gorizia data anche la sua dimensione più contenuta rispetto agli altri due.

I tre Comuni ragionano sui singoli servizi con logiche differenti infatti Milano opera su livelli via via più dettagliati (livello sovracomunale, livello locale e aree locali di servizio ovvero i quartieri), analogamente fa anche Modena che suddivide però il territorio in unità e sotto-unità gerarchicamente distinte per le quali vengono definite le dotazioni in base al loro livello gerarchico (le unità di paesaggio urbano vengono distinte in unità di abitazione, unità residenziale e settore urbano) ed infine Gorizia opera in un'ottica per ambiti circoscritti e individuati puntualmente sul territorio (Aree di trasformazione strategica, Grandi servizi, Aree da trasformare per servizi, ambiti C.1 e C.2 e Grandi servizi).

I Piani di Modena e Gorizia, in particolar modo, mirano all'integrazione di nuovi servizi a quelli esistenti in un'ottica per lo più di recupero e riqualificazione degli spazi urbani e delle strutture già esistenti.

Sia il Piano di Milano che quello di Gorizia introducono la realizzazione delle attrezzature di interesse pubblico anche da parte di soggetti privati infatti nella legge Lombarda questa volontà viene definita esplicitamente.

Un particolare accento viene posto sulla situazione ambientale dal Comune di Modena che ha basato su questo aspetto particolare tutte le sue previsioni dall'inizio della formazione del Piano alla sua conclusione.



Tutti i tre i piani hanno operato in una logica di "urbanistica negoziata" in base ai principi di Agenda 21 promuovendo forme di compartecipazione (o governance) con tutti quei soggetti che in qualche modo fossero stati interessati alle tematiche oggetto dei Piani. Un altro passo avanti in questo senso è la volontà dei Comuni in oggetto della creazione di sistemi informativi geografici al fine non solo di gestire le informazioni territoriali ma anche, per mezzo di sistemi webgis, di renderle disponibili a tutti gli utenti che vi fossero interessati.

## WEBLIOGRAFIA WEBLIOGRAPHY

- <http://www.berkeley.it/>

Forme nella città / spazi nella metropoli - urban forms and metropolitan spaces - Roma, 2-3 aprile 2007 - Università degli Studi di Roma Sapienza, facoltà di Ingegneria - Elio Piroddi;

- <http://www.francoarchibugi.it/>

Commissione delle Comunità Europee - "il futuro europeo dell'ambiente urbano" - conferenza di Madrid, 29-30 aprile 1991 - una strategia per nuovi spazi pubblici e centralità: il recupero dell'ambiente urbano - prof. Franco Archibugi;

- <http://www.tempiospazi.it/>

Appunti per una riflessione su genere e spazio urbano - contributo di Debora Spini;

<http://it.wikipedia.org/> -

definizione di "Spazio Pubblico";  
definizione di "Campo";  
definizione di "Agorà";  
definizione di "Welfare Urbano";  
definizione di "Comune";

- <http://it.encyclopedia.msn.com/>

definizione di "Agorà";

- <http://www.valesiascuole.it/>

Breve testo sulla nascita dei Comuni in epoca medioevale;

- <http://almanacco.venicexplorer.net/>

Breve testo sulla fondazione di Venezia;

- <http://www.eddyburg.it/>

"Standard urbanistici fra tempi e spazi" di Marvi Maggio;

- <http://www.ppurban.it/>

- <http://www.pausania.it/>

Tesina di diritto urbanistico di Silvia Macchi - "La perequazione urbanistica";

- <http://www.nozio.com/it/>

"La guida di Venezia";

- <http://www.comune.milano.it/>

"Obiettivi e strumenti per le politiche urbanistiche milanesi" - Direzione di Progetto Pianificazione Strategica (2003);

- <http://urbanistica.comune.modena.it/>

"Relazione illustrativa" del PRGC del Comune di Modena (2003);

- <http://www.comune.desenzano.brescia.it/>

Relazione del PRGC del Comune di Desenzano del Garda (2005).

## **BIBLIOGRAFIA**

### **BIBLIOGRAPHY**

Manuale di Urbanistica - Sole 24 ore - G. Colombo, F. Pagano, M. Rossetti (2003);

"Diritto urbanistico" - "organizzazione e rapporti" - Paolo Urbani e Stefano Civitarese Matteucci - G. Giapichelli editore;

MondoGIS n.ro 50 - "Dallo standard urbanistico all'indice di qualità dello spazio" - Vincenzo Zucchi - settembre/ottobre 2005;

articoli riguardanti la formazione del piano dei servizi di Milano - Urbanistica informazioni n.ro 201 (maggio - giugno 2005)

"Il Piano strategico dei Servizi. L'esperienza del Comune di Modena" - Urbanistica Dossier n.ro 71;

"La perequazione urbanistica: una scelta esplicita nel GIS" - Vincenzo Zucchi - MondoGIS n.ro 45 di novembre/dicembre 2004;

"Concertazione urbanistica e accordi di programma. Perequazione e compensazione urbanistica" - appunti della conferenza tenutasi a Lignano Sabbiadoro il 28 aprile 2006 - Paolo Urbani;

ex legge urbanistica della Regione Lombardia n.ro 01/2001;

legge urbanistica della Regione Lombardia n.ro l.r. 12/2005;

legge urbanistica della Regione Emilia Romagna n.ro

20/2000;

ex legge urbanistica della Regione Friuli Venezia Giulia n.ro 52/1991;

DPGR 0126/Pres della Regione Friuli Venezia Giulia;

legge urbanistica della Regione Friuli Venezia Giulia n.ro 05/2007;

Relazione della Variante Servizi del Comune di Gorizia;

Norme tecniche di attuazione del PTR della Regione Friuli Venezia Giulia - 2007;

Allegati alle NTA del PTR della Regione Friuli Venezia Giulia - 2007.