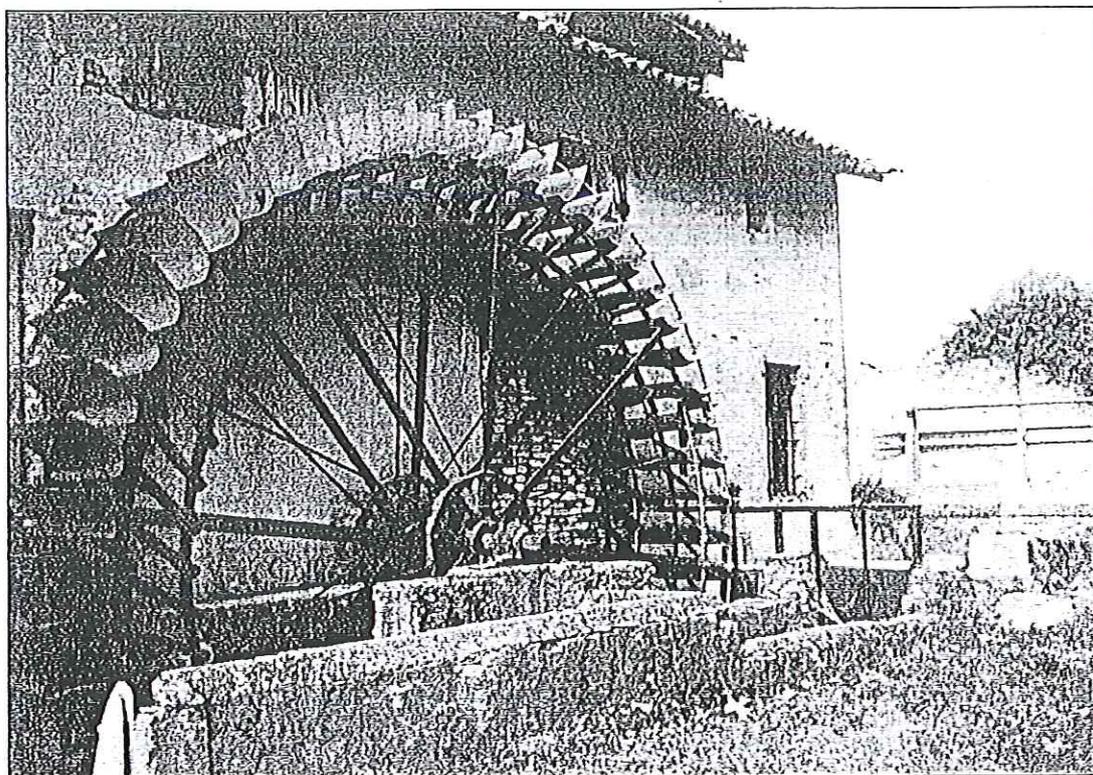


**RECUPERO DI UN
MULINO
(Cascina Bettola)**



relazioni delle tavole

TAV. 1 _ Rilievi lotto, estratto mappa e P.R.G.

La tavola contiene l'estratto mappa e del Piano regolatore generale del Comune di Castel Gabbiano, nel quale si trova l'edificio considerato. La zona omogenea cui appartiene il fabbricato è di tipo A (zona edificata con caratteristiche storiche, artistiche e ambientali, in questo caso ad uso residenziale). La densità fondiaria calcolata è pari a 0,28 m²/m²; il rapporto di copertura è pari al 20%. L'altezza massima della gronda rispetto al piano stradale è di 9,80 m. La tavola contiene inoltre il rilievo del lotto di pertinenza del fabbricato in scala 1:500, realizzato con il metodo poligonale (in grigio) integrato con un rilievo per irraggiamento (in blu).

TAV. 2 e 3 _ Stato di fatto

Le tavole contengono la rappresentazione della pianta del piano terra, del primo e del secondo piano dell'edificio, ricavate mediante un rilievo sul campo con stadie e longimetri. Le tavole sono state redatte in scala 1:100

TAV. 4 e 5 _ Progetto

Le tavole contengono le modifiche architettoniche apportate all'edificio per trasformarlo in un'abitazione. Tali modifiche sono state riportate sia per le piante che per i prospetti e le sezioni. Le tavole sono state redatte in scala 1:100.

TAV. 6 e 7 _ Demolizioni-costruzioni

Le tavole contengono la sovrapposizione delle nuove costruzioni e delle demolizioni. Le prime sono evidenziate dal colore rosso, mentre le seconde dal colore giallo. Le tavole sono state realizzate in scala 1:100.

TAV. 8 _ Particolari costruttivi

Questa tavola contiene i particolari costruttivi del tetto in legno progettato, con alcune prescrizioni tecniche per la realizzazione dell'opera. Per la rappresentazione si sono usate diverse scale.

TAV. 9 _ Impianto elettrico

La tavola, redatta in scala 1:100, contiene la rappresentazione della disposizione degli elementi dell'impianto elettrico da realizzare.

LA DISCIPLINA URBANISTICA

L'esigenza di una *disciplina urbanistica*, cioè quell'insieme di norme che regolano la costruzione degli edifici sia per quanto riguarda la loro ubicazione sia per le loro caratteristiche costruttive, si è sempre fatta sentire nella storia dell'umanità. Fino alla fine del secolo scorso, questo insieme di regole si è sviluppato principalmente per razionalizzare gli spazi urbani, soprattutto quelli delle grandi città. In epoca moderna, invece, l'esigenza di organizzare un uso razionale degli spazi, ha superato i confini dei grandi centri urbani, passando dalla gestione della periferia fino ad arrivare ad interessare tutto il territorio.

La disciplina italiana attuale è ampia e complessa. Essa consta di alcune leggi molto importanti e di molte altre leggi di importanza minore. La legge più ampia ed organica è la n° 1150 del 17 agosto 1942, nota con il nome di *legge urbanistica*; in seguito questa legge ha subito numerose modifiche, necessarie per adeguare la disciplina urbanistica alle esigenze mutevoli della collettività. Tuttavia questo insieme di norme non ha un disegno organico ben definito e spesso i principi fondamentali che lo regolano sono contraddittori tra loro.

Le due principali leggi che sono state emanate in materia urbanistica sono:

- la legge 765/1967, nota come *legge ponte*, che ha lo scopo di accelerare i tempi di formazione dei piani urbanistici da parte degli enti locali e di limitare fortemente l'attività edilizia in loro assenza;
- la legge 10/1977, nota come *legge sui suoli* o *legge Bucalossi*: essa stabilisce il principio dell'onerosità del permesso di costruire; vuole limitare l'attività edilizia in assenza degli strumenti urbanistici fondamentali e stabilisce nuovi criteri di determinazione degli indennizzi per l'espropriazione.

IL DIRITTO URBANISTICO E LA PROPRIETA' PRIVATA

Il diritto urbanistico, regolando i rapporti tra l'uomo e il territorio nel quale abita, deve necessariamente influire sui diritti dei singoli: può orientare lo sviluppo delle loro attività, ma può anche limitarlo e soprattutto pone dei limiti ai loro diritti sui beni immobili.

Gli strumenti urbanistici regolano l'assetto complessivo del territorio, sia quello urbano che quello extraurbano, pertanto determinano a quali diversi usi sono destinate le varie aree: ad uso agricolo, a edilizia industriale, a edilizia commerciale, a edilizia abitativa privata o sovvenzionata dallo stato, ecc. Da ciò scaturisce un'inevitabile disuguaglianza di trattamento fra i proprietari dei vari beni immobili destinati ad usi diversi, in quanto alcuni li possono sfruttare in maniera più redditizia rispetto ad altri. Inoltre, il piano urbanistico, pone dei *vincoli di inedificabilità* su un terreno, che possono essere:

- *vincoli di inedificabilità assoluti*; essi costituiscono un limite estremamente forte dei poteri del proprietario, riducendo sensibilmente il valore economico del bene gravato dal vincolo; per questa ragione tali vincoli dovrebbero essere indennizzati, ma la stessa legge che li ammette, nega anche l'indennizzo;
- *vincoli di inedificabilità non assoluti*; essi non prevedono l'indennizzo in quanto consentono al proprietario soltanto alcuni tipi di edificazione ma non altri, oppure sono *temporanei*;

I piani urbanistici sono strumenti di programmazione, adottati da un'autorità pubblica, che hanno lo scopo di determinare l'assetto del territorio. Essi sono *coercitivi*, cioè impongono delle regole di comportamento che a volte sono destinate agli *enti pubblici territoriali* che hanno competenza in materia urbanistica; altre volte essi sono direttamente rivolti ai *proprietari immobiliari privati*, il cui diritto di proprietà viene in questo modo limitato.

Il sistema della pianificazione urbanistica è organizzato in modo *gerarchico*:

- al vertice ci sono i *piani territoriali di coordinamento*, redatti dalle regioni e dalle province per il rispettivo territorio;
- in posizione subordinata ci sono i *piani comunali*: il *piano regolatore generale*, il *piano intercomunale* e il *programma di fabbricazione*; essi sono redatti dai comuni sulla base delle indicazioni contenute nei piani territoriali di coordinamento;
- infine ci sono gli *strumenti attuativi* (*piani particolareggiati di esecuzione* e *piani di lottizzazione*), redatti dai comuni sulla base delle indicazioni contenute nei piani regolatori.

PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.)

Lo strumento urbanistico principale, sul piano legislativo e soprattutto su quello pratico, è il *piano regolatore generale comunale* (p.r.g.). Esso ha la funzione di determinare le regole generali sull'assetto dell'intero territorio di un comune. Questo strumento urbanistico è particolarmente importante in quanto *vincola direttamente i privati*.

Ogni comune ha l'obbligo di dotarsi di uno strumento di pianificazione urbanistica generale e operativa, che può anche diverso dal piano regolatore generale; addirittura essi hanno la possibilità di realizzarne uno insieme, chiamato *piano regolatore intercomunale*.

Storia del P.R.G.

Le vicende che hanno portato all'istituzione del Piano Regolatore Generale nell'attuale versione prendono le mosse da una legge risalente al 1865, la quale presupponeva soltanto piani di carattere vario senza prevedere modificazioni d'uso del suolo e senza un criterio di organizzazione delle città. L'inadeguatezza della legge a interpretare le nuove esigenze di ordine culturale, giuridico e sociale che si andavano affermando non tardò a manifestarsi e molti piani regolatori di città grandi e meno grandi, elaborati dalla fine dell'Ottocento all'inizio della seconda guerra mondiale, richiesero leggi speciali che rendessero possibile, caso per caso, la formazione di un Piano Regolatore. Emerse quindi con sempre maggior urgenza la necessità di nuove disposizioni legislative nazionali. Si pervenne così alla legge urbanistica 17-8 1942 n. 1150, tuttora vigente anche se modificata in alcune sue parti. Tale legge conferiva al Comune il compito sia di predisporre il P.R.G. sia di attuarlo, ma la mancanza da parte dei Comuni di adeguati mezzi tecnici e finanziari, le difficoltà procedurali e gli scarsi strumenti di intervento si sono rivelati ostacoli oggettivi per la piena applicazione della legge. Per tutti gli anni Cinquanta e Sessanta, in pratica fino alla legge n. 765/1967 (la così detta *legge ponte*), i Piani Regolatori furono attuati semplicemente subordinando la costruzione degli edifici (riconosciuta peraltro come diritto inalienabile della proprietà privata) al rilascio delle licenze edilizie, mentre i piani di lottizzazione di iniziativa privata sostituivano i piani particolareggiati esecutivi di iniziativa pubblica. Lo sviluppo urbanistico risultò quindi governato, per molti anni, con intenti e finalità ben diverse rispetto a quelli espressi dalla legge urbanistica del 1942. Nei primi anni Sessanta ebbe però inizio un profondo ripensamento sulla legge e sulle caratteristiche della strumentazione urbanistica, in coincidenza sia di un rinnovamento politico sia sotto la pressione di un rinnovamento culturale in campo urbanistico e non. Il concetto di programmazione

divenne centrale per diverse discipline, soprattutto sociali ed economiche: anche il Piano Regolatore rafforzò il proprio significato di strumento di programmazione dello sviluppo locale attraverso un processo di definizione e approfondimento che ebbe come tappa la legge n. 167/1962, con la quale furono istituiti dei Piani di zona per l'Edilizia Economica e Popolare, la legge 765/1967, la legge n. 865/1971, la legge n. 457/1978 e soprattutto la legge n. 10/1977 che introdusse il Programma Pluriennale di Attuazione. Il trasferimento delle competenze in materia urbanistica alle regioni consentì a queste ultime di legiferare sull'argomento e il P.R.G. venne ridefinito nelle sue finalità, contenuti e procedure, dalle nuove leggi urbanistiche regionali (ove esistenti) pur nel rispetto dei criteri generali fissati dalla legislazione nazionale. L'efficacia del P.R.G. come strumento di pianificazione locale entrò in crisi a partire dalla seconda metà degli anni Ottanta, quando i problemi delle grandi infrastrutture (per le comunicazioni e i trasporti, per il terziario avanzato, per il tempo libero, ecc.) assunsero rilevanza tale da richiedere soluzioni a livello territoriale. Altro problema è quello della tutela dell'ambiente, che esige coordinamento delle iniziative e verifiche dell'efficacia delle soluzioni possibili. Ne deriva la necessità di piani regolatori comunali che regolano lo sviluppo locale in armonia con le linee di pianificazione territoriale. Un contributo in questa direzione viene dalla legge 8-6-1990 n. 142 sull'ordinamento delle autonomie locali e anche da un progressivo diffondersi fra gli amministratori pubblici di un'etica secondo la quale la tutela del territorio non si esaurisce nel promuovere il piano regolatore, ma esige un controllo rigoroso sulla sua applicazione.

Contenuti del P.R.G.

I contenuti del piano regolatore generale sono diversi:

- a) la **zonizzazione**, cioè la divisione dell'intero territorio comunale in zone con caratteristiche e destinazioni d'uso differenti, che sono: centro storico (A), zone edificate di completamento (B), zone di espansione (C), zone industriali (D), zone agricole (E), zone per attrezzature e impianti di interesse pubblico (F);
- b) le **norme urbanistico-edilizie di attuazione**, che indicano principalmente l'indice di sfruttamento edilizio per ciascuna zona;
- c) le **localizzazioni**, cioè la determinazione delle aree destinate alla realizzazione di opere o impianti pubblici, (strade, edifici pubblici, ecc.); questa operazione comporta un vincolo di inedificabilità assoluta su queste aree, che saranno quindi espropriate;
- d) la **ricognizione e la tutela del patrimonio ambientale e culturale**, che prevede l'individuazione di quelle zone di particolare interesse paesaggistico e i complessi storici, monumentali e architettonici che hanno bisogno di una particolare salvaguardia;
- e) l'**individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio**, dove il degrado edilizio obbliga ad importanti interventi di recupero, che vengono attuati mediante i *piani di recupero*.

Formazione del P.R.G.

Innanzitutto, nella redazione dei piani regolatori generali, oltre che alle direttive dei piani territoriali di coordinamento (forniti da regioni e province), i comuni devono attenersi anche agli **standard urbanistici speciali**, che sono limiti all'edificazione posti direttamente dalla legge. Essi stabiliscono alcuni minimi e massimi ai quali i piani regolatori devono conformarsi, per esempio la massima densità edilizia ammessa, la massima altezza e le distanze minime consentite tra i fabbricati, la quantità minima di spazi che devono essere destinati a edifici pubblici, a verde

pubblico e a parcheggi, rispetto alla quantità di spazi che devono essere destinati a insediamenti residenziali e produttivi.

Questi standard forniscono delle indicazioni generali agli amministratori comunali, ma non vincolano direttamente il proprietario privato.

La procedura di formazione del piano è regolata da leggi regionali; essa è costituita da due fasi principali, che sono l'*adozione* da parte del comune e l'*approvazione* da parte della regione, cui seguono la *pubblicazione* e il *deposito*.

- a) La fase di *adozione* da parte del comune consiste nella *redazione* del piano da parte di professionisti, di solito esterni all'amministrazione comunale; in seguito il piano viene *adottato* con una delibera del consiglio comunale e viene *depositato per pubblicazione* per almeno 30 giorni in modo che tutti possano prenderne visione; in questo modo qualsiasi privato interessato ha altri 30 giorni di tempo per presentare *osservazioni* volte a modificarlo; il consiglio comunale ha la facoltà di ignorare tali osservazioni oppure di prenderle in considerazione; in quest'ultimo caso decide con una delibera se accoglierle o meno; infine il piano viene *presentato* all'organo regionale competente per l'approvazione.
- b) L'*approvazione* è data dalla regione; essa può contenere *modifiche d'ufficio* al piano; di regola il piano deve essere approvato nella sua *interezza* ma talvolta ne viene approvata anche soltanto una parte, il così detto *stralcio*, purché vi siano motivi seri.
- c) Il piano viene poi *pubblicato* sul *Bollettino ufficiale della regione* e tenuto in deposito nella segreteria comunale.

Il piano regolatore generale è adottato a *tempo indeterminato*; tuttavia esso può subire delle modifiche parziali grazie alle varianti, che devono essere in ogni caso motivate.

Programma di fabbricazione (p.f.)

Per i comuni di piccole dimensioni, che non vogliono dotarsi del piano regolatore generale, possono adottare uno strumento urbanistico più semplice: il *programma di fabbricazione (p.f.)*, inserito come allegato nel regolamento edilizio comunale. Esso ha la stessa disciplina e la stessa efficacia operativa del piano regolatore; presenta soltanto alcune differenze di contenuto e di forma.

Nei comuni che, nonostante l'obbligo di legge, sono privi del piano regolatore o del programma di fabbricazione, l'attività edilizia è regolata dai così detti standard urbanistici generali, che prevedono, per esempio, dei *limiti all'edificazione*, determinano la *quantità massima di metri cubi che può essere costruita su un metro quadrato di terreno*, ecc.

Essi *vincolano direttamente l'attività edilizia privata* fino a quando il comune non adotta un piano regolatore.

Gli standard urbanistici generali

Nei comuni che nonostante l'obbligo di legge, sono privi di un qualsiasi strumento urbanistico, l'attività edilizia privata è regolata dai così detti *standard urbanistici generali*, introdotti dalla legge 765/1967. Essi sono limiti all'edificazione che vincolano direttamente l'edilizia privata fino

al momento in cui il comune non adotta un piano regolatore, con lo scopo di evitare, che per la mancanza di uno strumento urbanistico, l'attività edilizia ne approfitti commettendo gravi abusi.

I limiti posti da questi standard sono per esempio:

- la quantità massima di cubatura che può essere costruita su un metro quadrato di terreno;
- nei centri abitati è vietata la costruzione di nuovi edifici; sono ammesse soltanto opere di restauro, di consolidamento, di risanamento conservativo e igienico degli edifici già esistenti;
- fuori dai centri abitati lo standard massimo è di 0,03;
- un proprietario non può utilizzare per l'edificazione più di 1/10 dell'area di sua proprietà.

Successivamente molte regioni hanno adottato standard urbanistici generali più restrittivi.