

*Mi dia:*  
*Un Glossarietto di*  
*Urbanistica.....*

La Compagnia dei  
celestini  
www.celestini.it per pensare e costruire una città migliore

ALCUNE PAROLE PER CAPIRCI DI +

**A**

- ❖ **ACCORDO:** di programma; con i privati.  
L'accordo di programma è uno strumento atto a coordinare l'azione di più Enti pubblici per realizzare opere, programmi o interventi pubblici o privati di rilevante interesse e complessità, utilizzando procedure semplificate. Gli enti pubblici locali possono concludere anche accordi con i privati per assumere proposte e progetti di interesse per la comunità. In questo caso, questi costituiscono parte dello strumento di pianificazione e pertanto ne determinano previsioni ed effetti solo all'atto dell'approvazione dello stesso strumento. In teoria l'interesse pubblico dovrebbe essere sempre presente e prevalente.
- ❖ **ADOZIONE:** Atto (formulato con deliberazione) del Consiglio attraverso la quale un Ente territoriale - Comune, Provincia, Regione - fa proprio ("adotta") uno strumento urbanistico (o una sua Variante) relativo al proprio territorio,

che successivamente sarà presentato alle autorità competenti per l'approvazione. L'adozione, anche essendo un atto intermedio dell'iter procedurale di formazione dello strumento, esplicita una precisa volontà dell'amministrazione di governare delle scelte, per cui ha come effetto l'applicazione di misure di salvaguardia.

- ❖ **AMBITI:** parti del territorio comunale, individuati dal PSC, omogenee per politiche di intervento, azioni e obiettivi da perseguire e caratterizzate da multifunzionalità. Ogni ambito è caratterizzato dagli stessi obiettivi sociali, ambientali e dalle stesse caratteristiche urbanistiche (dimensionamento massimo ammissibile derivante dal fabbisogno, assetto spaziale, destinazioni d'uso ammesse, criticità delle risorse naturali e antropiche, condizioni di sostenibilità degli interventi da attuare, dotazioni minime di standard).  
L'individuazione spaziale dell'ambito non è legata alla assegnazione di diritti edificatori; infatti, tali diritti nonchè i vincoli e le tutele vengono disciplinati, in conformità alle previsioni del PSC, con l'approvazione di RUE e POC, in quanto solo in quella sede potranno essere regolamentati in maniera definitiva.
- ❖ **APPROVAZIONE:** Atto con il quale si conclude la complessa procedura di formazione di ciascun strumento urbanistico o delle sue varianti. L'approvazione costituisce la versione definitiva dello strumento urbanistico ed è di competenza dell'organo consigliere. A seconda dello strumento urbanistico, l'approvazione viene effettuata dall'amministrazione proponente (ad esempio una variante non sostanziale al PRG, che viene approvata dal Comune stesso) o da quella sovraordinata (ad esempio una variante sostanziale al PRG, che viene approvata dalla Provincia). L'efficacia dell'atto approvativo è soggetto e segue le regole di esecutività degli atti amministrativi (ad esempio la pubblicazione all'Albo Pretorio)

e, qualora fosse “viziato”, cioè non avesse seguito l’iter ad esso preposto per legge, perde di validità.

- ❖ **ATTUAZIONE:** Deriva dal verbo attuare, cioè sostanzialmente ‘mettere in pratica’, realizzare concretamente le cose (case, fabbriche, servizi, infrastrutture, parchi, etc.), che si sono pensate, dette, scritte, qualche volta concordate, altre volte concertate, altre ancora negoziate, in un piano urbanistico. Dare corpo cioè alle scelte di pianificazione dando un significato anche al ‘quando’ (e ‘al chi’), farle, dopo aver deciso ‘quali’ , ‘come’, ‘dove’ e ‘quante’ farne.

## C

- ❖ **CAPACITA' INSEDIATIVA:** quantità teorica di popolazione insediabile in un territorio, stabilita dagli strumenti urbanistici comunali secondo un indice espresso in metri (cubi o quadrati), pro-capite.
- ❖ **CITTA':** Luogo in cui si concentrano le funzioni economiche, politico-amministrative, culturali proprie di ogni organizzazione sociale evoluta. Nella storia la città ha sempre esercitato un ruolo egemone sul territorio circostante, differenziandosi anche fisicamente dalla campagna. Il moderno sviluppo dei traffici e delle attività produttive ha reso necessario un controllo qualitativo e quantitativo della crescita della città che si esercita attraverso gli strumenti della disciplina urbanistica. Le sue caratteristiche generali sono la densità edilizia e demografica rispetto al territorio circostante, l’articolazione e la specializzazione delle funzioni insediate.
- ❖ **CONCERTAZIONE/CONTRATTAZIONE:** processi di interazione e di negoziazione tra soggetti diversi, nella fase di definizione delle scelte che riguardano una città o un territorio. Riferite al dialogo tra soggetti istituzionali (comuni, province, regioni, comunità montane, comprensori, autorità di bacino,

ecc.), agenzie pubbliche (enti di gestione di ferrovie, strade, acquedotti, fonti di energia, mezzi di comunicazione, ecc.) e soggetti privati.

Si distinguono fra loro in quanto la *concertazione* sostituisce il concetto di gerarchie fra soggetti con un principio di cooperazione istituzionale fra enti che condividono politiche e obiettivi, mentre la *contrattazione* si riferisce principalmente alla negoziazione, anche attraverso “rapporti di forza”, di scelte specifiche. Spesso il termine concertazione viene confuso con quello di partecipazione; in realtà i due concetti sono molto diversi, perché la concertazione è mediata da un concetto di "rappresentanza" preesistente al momento in cui il dialogo tra i diversi soggetti prende corpo e si svolge in prevalenze tra soggetti in qualche modo istituzionalizzati, mentre la partecipazione è un processo più allargato che coinvolge gli abitanti e le loro spontanee forme di organizzazione.

- ❖ **CONFERENZA:** è uno strumento utilizzato dalla Pubblica Amministrazione che ha come obiettivo l’integrazione delle competenze e la condivisione delle scelte da parte di tutti i soggetti partecipanti. Esistono due tipologie di conferenza:
  - la conferenza di pianificazione: è una fase necessaria per l’elaborazione dei piani (PTCP, PSC), i soggetti partecipanti sono chiamati a dare un contributo conoscitivo e valutativo esprimendo valutazioni preliminari sugli obiettivi generali, le scelte strategiche e le condizioni di sostenibilità del piano. Alla conferenza partecipano i soggetti territorialmente interessati (regione, provincia, comunità montane, comuni contermini, enti parco, ENEL, consorzi di bonifica ...) e quelli che per legge devono rilasciare pareri e atti di assenso (ARPA, USL, Soprintendenza, ...). Le conclusioni della conferenza costituiscono parametro per l’elaborazione definitiva delle scelte di pianificazione che si ritrovano nel piano adottato;
  - la conferenza dei servizi: è una procedura attivata, quando l’amministrazione procedente debba acquisire intese, nulla osta o

assenti di altre amministrazioni pubbliche, per la realizzazione di opere e interventi. La conferenza dei servizi può essere convocata anche su richiesta di un soggetto privato.

- ❖ **CONTRODEDUZIONI:** Risposte dell'amministrazione comunale alle osservazioni presentate da cittadini, singoli o associati, ed enti sui contenuti dello strumento urbanistico o sue varianti. Tali risposte devono essere motivate, sia in caso di accoglimento delle osservazioni, sia in caso di diniego.

## D

- ❖ **DENSITA'** : Come spesso accade in 'urbanistica' è un termine 'rubato' da altre discipline. Nel nostro caso essa è data dal rapporto tra una quantità di elementi e lo spazio che li comprende (o li sopporta). Si parla di d.abitativa, d. insediativa, d.demografica . Misura in sostanza quante case, persone, o altri elementi che hanno a che fare col territorio, stanno su determinate superfici di riferimento. Più è alto più può indicare condizioni di 'fatica insediativa'. Per quanto riguarda la densità demografica cioè gli abitanti che risiedono in un determinato territorio: Bologna ha 2.651 abitanti per Km<sup>2</sup>, Ravenna 209, Reggio nell'Emilia 623, Firenze 3.446, Roma 1.977 Napoli 8.599 Un esempio terribile: nel ghetto di Varsavia, nel momento di massimo affollamento c'erano 160.000 persone per chilometro quadrato. ....
- ❖ **DESTINAZIONE D'USO:** è la funzione (residenziale, produttiva, commerciale, terziaria, direzionale, agricola, spazi pubblici, ...) di un'area all'interno di uno spazio urbano o l'uso di un immobile (per abitazione, uffici, negozi, industrie, ...), esistente, prevista, prescritta o consentita in base alle norme urbanistiche o edilizie di riferimento.

- ❖ **DIRITTO EDIFICATORIO:** misura del 'quanto' si può costruire su di un'area edificabile (vedi anche edificabilità). E' definito dal piano regolatore - o dal POC - a seconda delle caratteristiche e dell'uso che si prospetta per una determinata area (residenziale, produttivo, ecc.).
- ❖ **DOCUMENTO PRELIMINARE:** Il Documento Preliminare è un atto di contenuto pianificatorio di competenza della Giunta dell'amministrazione precedente (ad esempio, la giunta comunale) ed è strumentale allo svolgimento della "Conferenza di Pianificazione". Esso è pertanto previsto per gli strumenti generali di pianificazione territoriale e urbanistica (nel caso del Comune: per il PSC, ma non per il POC) ed ha la funzione di fornire alle amministrazioni partecipanti alla Conferenza una illustrazione dei contenuti fondamentali che l'amministrazione precedente intende dare allo strumento in corso di elaborazione. Il Documento preliminare relativo al PSC considera la totalità del territorio comunale ed è orientato a definire, in via preliminare:
  - le ipotesi di sviluppo sociale ed economico del Comune e le principali linee di assetto ed utilizzazione del territorio;
  - le politiche di tutela e sviluppo delle parti del territorio comunale omogenee;
  - gli obiettivi di funzionalità, accessibilità e fruibilità del sistema insediativo, nonché di qualità urbana ed ecologico ambientale, che si intendono perseguire attraverso il sistema integrato della mobilità urbana;
  - gli obiettivi quantitativi, qualitativi e di efficienza delle dotazioni territoriali esistenti e di quelle da potenziare;
  - la dotazione e l'articolazione di standard ecologico-ambientali per le diverse parti del territorio urbano e periurbano;
  - le esigenze di sviluppo di attività private che concorrano ad ampliare e articolare l'offerta di servizi ai cittadini o ad elevarne la qualità;
  - i requisiti richiesti alle aree di proprietà privata al fine di ridurre la pressione dell'agglomerato urbano sull'ambiente;

- la gestione degli ambiti interessati dai rischi naturali;
- le politiche di tutela e qualificazione del territorio urbano e rurale.

❖ **DOTAZIONI - ecologiche - territoriali, infrastrutturali:** l'insieme delle attrezzature, opere e spazi attrezzati pubblici o di pubblico interesse che rendono 'urbano' un sito e che ne determinano la qualità. Ne fanno parte:  
 le infrastrutture '**primarie**' necessarie per urbanizzare un sito, cioè per renderlo utilizzabile per funzioni urbane (strade, fognature, rete di distribuzione dell'acqua ecc);  
 le attrezzature, opere e spazi attrezzati pubblici necessari per l'erogazione dei servizi;  
 le dotazioni **ecologiche-ambientali**, cioè gli spazi, opere e interventi finalizzati a migliorare la qualità ecologica ed ambientale degli ambienti urbani.

## E

- ❖ **EDIFICABILITA':** il fatto di essere edificabile, cioè di poterci costruire qualcosa sopra. Si riferisce ad un'area (anche il famoso *lotto*), che il piano regolatore - o il POC - ha dichiarato tale (vedi anche diritto edificatorio).
- ❖ **EDILIZIA:** Con questo termine (seguito da aggettivi che ne specificano il tipo come: pubblica, privata, convenzionata, agevolata; scolastica, residenziale, popolare, - a Bologna anni fa c'erano anche le popolarissime-, produttiva, biologica, etc), si intende tutto quello che concorre alla realizzazione di edifici, di contenitori destinati ad ospitare determinate funzioni o destinazioni d'uso. E' la meta agognata di ogni proprietario di lotti che li vorrebbe vedere sempre e comunque 'edificabili', cioè suscettibili di veder realizzata su di essi dell'edilizia.
- ❖ **ESPANSIONE:** Processo di crescita di un sistema urbano, sostanzialmente riferito all'aumento quantitativo delle strutture

insediative (residenziali, produttive, di servizio etc), e viarie ed al quale si associa, di conseguenza, una trasformazione demografica e sociale della comunità locale. Tale fenomeno è governato da precise regole urbanistiche contenute (un tempo) nel PRG le quali definiscono i confini, ovvero i margini, entro il quale esso deve avvenire, i relativi usi insediabili, le "quantità" dei nuovi fabbricati realizzabili, nonché le modalità per attuarli (cioè realizzarli concretamente). L'espansione viene distinta (un tempo) dal PRG in "residenziale" e "produttiva", concentrando in quest'ultima anche gli usi terziario, direzionale e commerciale.

- ❖ **ESPROPRIO :** procedimento di acquisizione di aree o immobili di proprietà privata da parte di un ente pubblico, di utilità pubblica per fini collettivi. È uno strumento di attuazione della pianificazione urbanistica per acquisire aree necessarie alla realizzazione di opere pubbliche, alloggi di edilizia economica e popolare, zone industriali o comunque produttive. La determinazione dell'indennità di esproprio, cioè di quanti soldi (di tutti), dare ai proprietari, questione sulla quale tuttora il dibattito è aperto, varia a seconda dei terreni: se sono agricoli, oppure aree edificate o edificabili ecc.

## F

- ❖ **FABBISOGNO:** necessità presente e prevedibile di abitazioni, infrastrutture e servizi, che si stima sia necessario realizzare entro un certo periodo, di norma periodo di durata dello strumento urbanistico, in una città, in un comune.

## I

- ❖ **INVARIANTI:** elementi fisici o parti del territorio non modificabili (fra questi ci può essere anche il paesaggio); esprimono un carattere permanente e in quanto tali la loro tutela e salvaguardia risulta indispensabile per il mantenimento dei caratteri fondamentali e delle risorse essenziali del territorio.

Sono individuate dagli strumenti urbanistici in quanto definiscono obiettivi prestazionali dichiarati e riconosciuti come decisivi per la tutela e il governo del territorio,.

❖ **ITER PROCEDURALE:** Parola latina, iter significa viaggio, di fatto l'espressione identifica il cammino che uno strumento urbanistico percorre da quando è adottato a quando viene approvato; questo cammino ha numerose tappe (e a volte intoppi), però può garantire oltretutto la rispondenza a criteri e previsioni come si dice 'cogenti' cioè stabiliti da enti di livello superiore in altri strumenti urbanistici, in alcune fasi anche la partecipazione condivisa e consapevole degli enti interessati e dei soggetti sociali.

❖ **IMPATTO AMBIENTALE:** E' l'insieme di "beneficio-danno" provocato da un intervento edilizio, ma non solo, sull'ambiente. L'impatto ambientale di un'opera viene definito analizzando il suo inserimento nell'ambiente ed è tanto più "positivo" quanto viene raggiunta la migliore mediazione tra esigenze funzionali di progetto e modifiche irreversibili dell'ambiente. In senso lato, l'impatto ambientale può essere valutato non solo in un'ottica ecologico-ambientale, ma anche di tipo economico-sociale, intendendo con ciò la verifica del grado di ottimizzazione raggiunto nella gestione delle risorse economiche e sociali disponibili.

**L**

❖ **LOTTIZZAZIONE:** intervento (urbanistico) mediante il quale, sulla base di un apposito piano, un terreno viene suddiviso in lotti fabbricabili e aree comuni attrezzate con strade, parcheggi, reti fognarie, reti idriche, verde, ecc. Si tratta fondamentalmente di un "accordo" tra i proprietari dei terreni e il Comune, con cui i proprietari ottengono l'autorizzazione a

costruire impegnandosi in cambio a realizzare le opere al servizio delle costruzioni (strade, parcheggi, fogne, illuminazione pubblica, verde, ecc.).

**N**

❖ **NORME:** Le Norme tecniche di attuazione (NTA) sono norme che specificano gli interventi previsti da un piano urbanistico generale o particolareggiato, precisando le indicazioni quantitative e qualitative di zona.

**O**

❖ **OSSERVAZIONE:** contributo propositivo e motivato (indicazioni, proposte, precisazioni, rettifiche, critiche) che ogni cittadino, Ente, Associazione può fornire alla Pubblica amministrazione competente per la formazione o il perfezionamento di uno strumento urbanistico che ha adottato. In caso di Variante al piano le osservazioni possono essere presentate sono dagli aventi diritto in quanto soggetti direttamente interessati dalle nuove modifiche intervenute. Le osservazioni sono presentate nella fase di pubblicazione del piano.

Si tratta di una facoltà riconosciuta dalla legge, non solo per garantire il diritto di partecipazione del privato al procedimento di formazione del piano, ma per consentire un'attività amministrativa il più possibile trasparente condivisa e rispondente alle esigenze della collettività.

Nella fase di approvazione definitiva del piano la Pubblica amministrazione deve necessariamente decidere (accogliere o respingere) motivatamente le osservazioni presentate.

❖ **ONERI:** il contributo economico che il proprietario dell'area, o chi vi costruisce, deve corrispondere al comune nel momento in cui si appresta ad edificarla. Tradizionalmente gli 'oneri di

urbanizzazione' sono commisurati al costo di realizzazione delle infrastrutture primarie dell'area e del sistema dei servizi della città. Il Comune può inoltre prevedere o negoziare la corresponsione di oneri aggiuntivi necessari per una più completa realizzazione delle dotazioni territoriali di un'area e dell'ambiente urbano in cui essa si trova.

## P

- ❖ **PARTECIPAZIONE:** “atto, effetto del partecipare”. Secondo la World Bank (1996) “*la partecipazione è un processo mediante il quale i portatori di interesse (stakeholders) influenzano e contribuiscono al controllo delle iniziative di sviluppo, delle decisioni e delle risorse che li riguardano*”. Secondo altri la partecipazione è qualcosa di più: un processo allargato che coinvolge gli abitanti e le loro spontanee forme di organizzazione, li rende parte dei processi di formazione dei progetti (sulla città ma non solo), e di decisione sulle modalità della loro realizzazione e contribuisce ad innalzare il tasso di democrazia e a creare un diverso rapporto tra governanti e governati.
- ❖ **PEREQUAZIONE URBANISTICA:** metodo di pianificazione che consiste nello ‘spalmare’ i diritti edificatori su diversi lotti di un medesimo comparto, indipendentemente dalla funzione (a residenza, a verde pubblico ecc.) che ciascun lotto assumerà e dai metri cubi che vi verranno costruiti. Essa è finalizzata a due principali scopi: permettere al Comune di acquisire gratuitamente le aree necessarie per la realizzazione delle dotazioni territoriali, trattare equamente i proprietari delle aree interessate dagli interventi, riconoscendo a ciascuno i medesimi oneri e diritti edificatori.
- ❖ **PIANIFICAZIONE:** La pianificazione territoriale e urbanistica si articola su tre livelli territoriali: regionale, provinciale e comunale. Facendo riferimento alle funzioni di

governo del territorio di propria competenza, la pianificazione tiene conto di tutti i fattori in gioco ed individua gli obiettivi e le linee programmatiche di un certo assetto del territorio. Le funzioni di pianificazione territoriale e urbanistica sono esercitate attraverso i piani.

- ❖ **PIANO:** Il piano generale è lo strumento di pianificazione con il quale un ente pubblico territoriale detta, per l'ambito di propria competenza, la disciplina di tutela e di uso del territorio, coordinando lo sviluppo urbano e rurale coerentemente con i bisogni sociali ed economici. Il piano di settore sviluppa discipline di tutela e uso per alcuni temi contenuti nei piani generali, definendo obiettivi prestazionali specifici. Il piano attuativo rende esecutivi gli indirizzi delineati dal piano generale.
- ❖ **PTCP:** Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – strumento urbanistico generale che definisce l'assetto dell'intero territorio provinciale, con particolare riferimento per gli interessi che hanno una natura sovracomunale. Esso è strumento di coordinamento sia delle politiche settoriali della Provincia, sia della pianificazione urbanistica comunale.
- ❖ **PRG - PIANO REGOLATORE GENERALE:** superato strumento urbanistico generale a tempo indeterminato per il governo dell'intero territorio comunale. Regola(va) e pianifica(va) il territorio comunale dal punto di vista urbanistico tenendo conto degli aspetti economico-sociali ed ambientali. Avrebbe dovuto indicare in coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni della pianificazione sovraordinata (PTCP): le destinazioni delle zone formanti il territorio, precisando le zone destinate all'espansione urbana, le aree ad uso pubblico, i vincoli (storici, ambientali e paesistici) da osservare, la viabilità. Detta(va) le sue regole attraverso tavole cartografiche e norme di attuazione.

La legge regionale n. 20 del 2000 ha sostituito il P.R.G. con tre strumenti distinti: il Piano Strutturale Comunale PSC, il Regolamento Urbanistico Edilizio RUE e il Piano Operativo Comunale POC, distinguendo gli aspetti strutturali e strategici dalla disciplina attuativa e regolamentare.

- ❖ **PSC - PIANO STRUTTURALE COMUNALE:** strumento urbanistico generale a tempo indeterminato che contiene gli aspetti strutturali e strategici che interessano tutto il territorio comunale. Valuta la consistenza, la localizzazione e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche e di conseguenza opera scelte di assetto, sviluppo e tutela del territorio definendo gli ambiti caratterizzati da diverse politiche e obiettivi, fissa i limiti di sostenibilità delle trasformazioni e definisce gli interventi da attuare rimandandoli al POC e al RUE.
- ❖ **POC - PIANO OPERATIVO COMUNALE:** E' lo strumento urbanistico di attuazione delle scelte strategiche definite nel Piano Strutturale (PSC). Viene anche detto "Piano del Sindaco", in quanto ha la durata temporale di cinque anni e con esso l'amministrazione sceglie come governare, nel dettaglio e con azioni puntuali, le trasformazioni del territorio comunale. Il POC è predisposto in conformità alle previsioni del PSC e non può modificarne i contenuti; esso viene adottato e approvato dal Consiglio Comunale con una fase intermedia di deposito durante il quale i cittadini e la Provincia sono chiamati a esprimere le proprie osservazioni di merito.
- ❖ **PUA:** Sono i piani urbanistici attuativi, che servono cioè a mettere in pratica (attuare), le scelte degli strumenti urbanistici: ce ne sono di vario tipo e molti di loro fanno riferimento a vecchie leggi e come usa in urbanistica si citano con sigle: il PEEP, i PIP, i PRU, i PRUSST, i PPIP e così via. Dietro a ciascuna sigla ci sono leggi diverse, obiettivi diversi, ambiti diversi di applicazione, spesso fonti di finanziamento diverse.

- ❖ **PUBBLICAZIONE DEL PIANO:** fase dell'iter in cui il piano (o uno strumento urbanistico), è esposto al pubblico, per un certo periodo di tempo, per eventuali osservazioni.

**Q**

- ❖ **QUADRO CONOSCITIVO:** È un elemento costitutivo dei nuovi strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica (che derivano dalla legge regionale 20/2000), che provvede alla organica rappresentazione e valutazione del territorio e dei processi evolutivi che lo caratterizzano. I contenuti del quadro conoscitivo (dinamiche dei processi evolutivi, analisi fisiche e morfologiche, valori del territorio, vincoli..) forniscono il punto di partenza per la definizione degli obiettivi del piano. L'implementazione e l'integrazione di questo elaborato sono un aspetto importante anche per le successive fasi operative del piano e per quella di monitoraggio.

**R**

- ❖ **RENDITA** quella forma di reddito che deriva dalla proprietà di un bene scarso. Anche il suolo (e la sua proprietà), essendo un bene scarso, genera una rendita, che in ambito urbano assume valori diversi in relazione alla appetibilità delle aree. Rendendo edificabile un'area agricola il piano attribuisce ad essa una rendita fondiaria di molto maggiore a quella che l'area possedeva prima, e che è proporzionale ai diritti edificatori. Anche la realizzazione delle dotazioni territoriali, poiché contribuisce ad aumentare l'appetibilità di un'area, determina un innalzamento dei valori della rendita urbana.
- ❖ **RUE** Regolamento Urbanistico ed edilizio. Nelle intenzioni di chi lo ha proposto, con la legge urbanistica regionale 20/2000, dovrebbe essere la raccolta di tutte le norme (una volta chiamate Norme tecniche di attuazione, regolamento edilizio, etc), che

disciplinano le attività sul territorio comunale come previste dagli strumenti urbanistici, specificando i modi, le forme, le quantità, gli indici, fino ad arrivare ai requisiti prestazionali e qualitativi delle opere edilizie.

- ❖ **RIQUALIFICAZIONE:** La riqualificazione urbanistica è da intendersi come attività di pianificazione, programmazione e progettazione tesa al recupero di aree degradate, sia dal punto di vista qualitativo, sia dal punto di vista funzionale. La riqualificazione urbana si attua attraverso interventi concreti finalizzati al recupero, alla rivitalizzazione e all'adeguamento degli ambienti urbani degradati e funzionalmente superati rispetto a nuove esigenze sociali.

## S

- ❖ **SOSTENIBILITÀ:** Metodo di valutazione dell'attività pianificatoria, del territorio e non solo, utilizzato nel giudizio delle sue possibili conseguenze. In particolare esso si riferisce alla verifica della capacità del sistema in esame (ad esempio, il territorio) di "assorbire" senza conseguenze negative, per le generazioni attuali e future, le trasformazioni attuate in esso. La sostenibilità è uno dei principi che hanno assunto grande importanza nelle recenti politiche di revisione della pianificazione territoriale. Esso si riferisce al modello di sviluppo che, per evitare un uso indiscriminato delle risorse non riproducibili (ad esempio il suolo, l'aria, ecc.) o che si riproducono con lentezza (ad esempio i boschi, le risorse idriche, ecc.), gioca sulla valorizzazione di alcune risorse culturali e sociali, abitualmente non utilizzate, in modo tale da coinvolgerle nel raggiungimento di forme di approccio nuove e alternative. La sostenibilità, e con essa lo sviluppo sostenibile, viene applicata fondamentalmente a tre "sistemi": quello economico, quello ambientale e quello sociale e, in ognuna delle tre dimensioni, possiamo ritrovare la medesima manifestazione del principio sopra citato.

- ❖ **STANDARD:** parola inglese, sta ad indicare le caratteristiche minime obbligatorie alle quali deve essere rispettata in una realizzazione urbanistica o edilizia (densità, altezze, distanze ecc.). Tradizionalmente per 'standard urbanistici' si intende la quantità minima di aree pubbliche espressa in metri quadrati per abitante (in Emilia Romagna 30 mq per abitante), che gli strumenti urbanistici devono riservare per la realizzazione delle dotazioni territoriali: aree verdi parcheggi, scuole ecc. Più recentemente (LR. 20/2000) il concetto di standard ha assunto un significato più ampio: da valore quantitativo, indicante il rapporto minimo tra insediamenti e spazi pubblici, esso diviene anche un parametro di definizione della qualità delle dotazioni territoriali che si vuole perseguire con il piano (standard di qualità urbana ed ecologico ambientale).

- ❖ **SALVAGUARDIA:** situazione di un piano adottato, ma non ancora approvato. Periodo in cui coesistono contemporaneamente due strumenti urbanistici: quello vigente (cioè valido) e quello adottato (da validare). Il Sindaco non può autorizzare progetti e interventi in contrasto con le previsioni del piano adottato o tali da comprometterne l'attuazione (in questo caso si parla appunto, di misure di salvaguardia).

## T

- ❖ **TERRITORIO:** Il territorio nei piani nuovi viene diviso in: urbanizzato, urbanizzabile e rurale. Si intende territorio urbanizzato l'insieme delle aree edificate, in costruzione ed i lotti interclusi, che con continuità formano il tessuto urbano esistente; il territorio urbanizzabile comprende tutte le aree individuate dai piani come idonee allo sviluppo dell'insediamento urbano e di infine il territorio rurale è costituito da tutto il resto di territorio che non sia già urbanizzato o urbanizzabile

## V

---

- ❖ **VALSAT:** Valutazione di Sostenibilità ambientale e territoriale – procedura di valutazione preventiva degli effetti e degli impatti derivanti dall’attuazione delle scelte di un piano per eliminare o mitigare gli eventuali effetti negativi. Si tratta di un processo sistematico inteso a valutare le conseguenze in campo ambientale e territoriale di una politica o di una scelta del piano per garantirne la sostenibilità fin dall’avvio del processo di formulazione della decisione. Gli esiti della valutazione sono approvati contestualmente al piano e raccolti in un apposito documento (VALSAT) che ne costituisce parte integrante.
- ❖ **VARIANTE** Modifica parziale o totale di uno strumento urbanistico, a seguito di modificazioni avvenute nella normativa o nel territorio che il piano intende governare.
- ❖ **VINCOLO:** in linea di massima si può intendere per vincolo qualsiasi condizione (anche strutturata come norma), limitante i comportamenti di un qualunque soggetto rispetto a determinate possibilità d’intervento sul territorio. Ce ne sono tantissimi e tutti (in genere), adeguatamente motivati. I più famosi sono i vincoli paesistici (forse si voleva dire paesaggistici?chissà?), i vincoli di tutela, a loro volta articolati in fluviale, idrogeologico, etc, etc.

## Z

---

- ❖ **ZONA:** Parte di territorio con caratteri di omogeneità, individuata come tale dallo strumento urbanistico e sottoposta ad una specifica disciplina urbanistica contenuta nelle Norme Tecniche. In regime di PRG, nel territorio comunale si individuano 6 zone contraddistinte da lettere: "A" quelle di interesse storico e pregio ambientale; "B" quelle parzialmente edificate; "C" quelle di espansione residenziale; "D" quelle per

gli insediamenti produttivi, esistenti o di espansione; "E" quelle agricole; "F" quelle per attrezzature o impianti di interesse generale. Ciascuna zona, a sua volta, può contenere delle distinzioni interne (sotto-zone) finalizzate a valorizzare le diversità che caratterizzano il territorio. In regime di PSC, invece, il concetto di zona viene sostituito da quello di “ambito”.

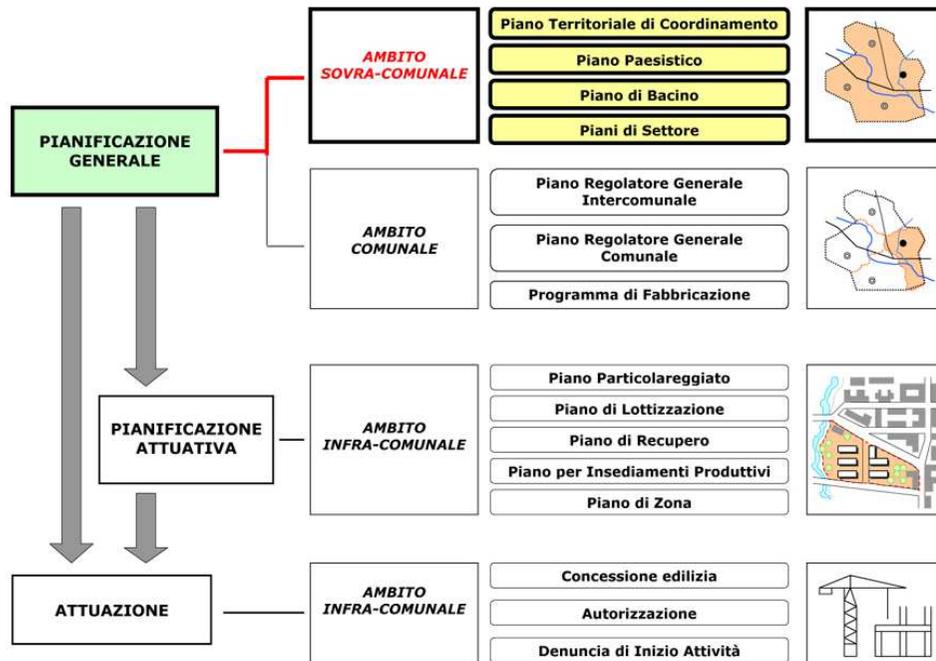


**PER APPROFONDIRE E INTEGRARE:**

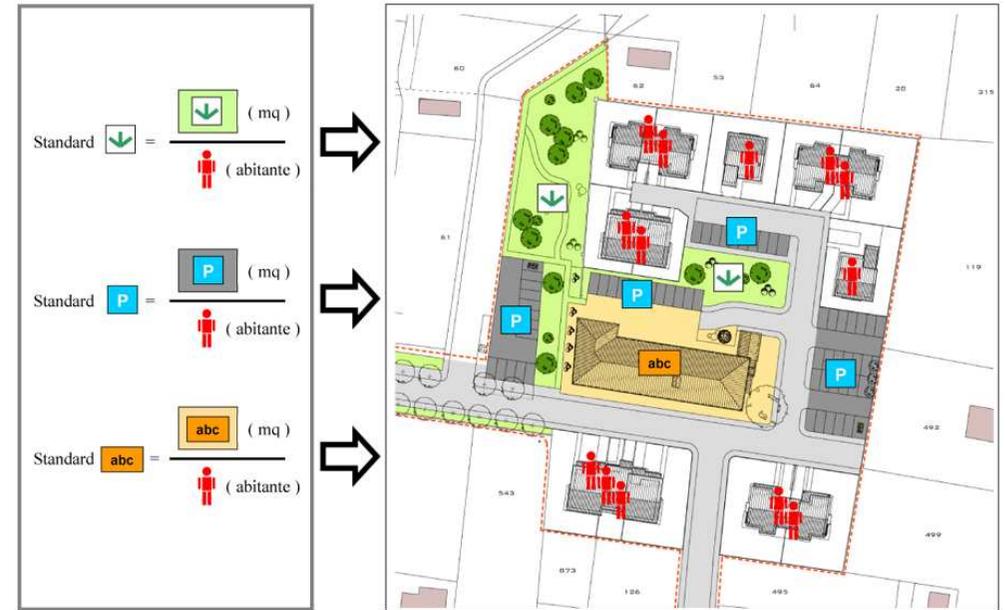
[www.muleta.org](http://www.muleta.org) , [www.iuav.it](http://www.iuav.it) , [www.comune.bologna.it](http://www.comune.bologna.it) ,  
[www.comune.scandicci.fi.it](http://www.comune.scandicci.fi.it) altri siti utili

*a cura di: Barbara, Chiara, Elena, Graziella, Marcella, Maria e Piergiorgio*

## Piano



## Standard urbanistici



Le immagini sono state scaricate dal sito [www.muleta.org](http://www.muleta.org) che ringraziamo.