

Regolamentazione urbanistica ed edilizia



autore Roberto Gallia
edizione 5ª Dicembre 2012
isbn 978-88-6219-147-0
pagine 464
formato 170 x 240 mm
prezzo Euro 40,00



Contenuti principali: Norme e regole ~ Leggi urbanistiche nazionali e regionali ~ Piani comunali ~ Piani territoriali ~ Normativa tecnica del territorio ~ Programmi di attuazione ~ Regolamentazione attività edilizia ~ Semplificazione amministrativa ~ Normativa tecnica dell'edilizia ~ Edilizia sostenibile ~ 125 Riquadri di approfondimento ~ 25 Tabelle riepilogative

La presente pubblicazione non è e non vuole essere un testo di diritto, né costituire commento alle norme di riferimento. Vuole essere un **orientamento alla comprensione ed all'applicazione della regolamentazione urbanistica ed edilizia**, e delle relative norme tecniche; orientamento riferito non solo alla finalità della norma ma anche al contesto nel quale la medesima è stata definita e trova attuazione. Tenendo sempre presente che la legislazione italiana in materia, definita in relazione al principio del buon andamento della Pubblica Amministrazione ed al principio della legittimità ed efficacia dell'azione amministrativa, deve comunque essere armonizzata con la normativa comunitaria, fondata sul principio della tutela della concorrenza.

La concorrenza nella prestazione dei servizi professionali non potrà essere regolata solo dai costi, ma deve inevitabilmente fondarsi sulla qualità dei servizi prestati; qualità misurabile facendo riferimento alla **regola dell'arte** nella progettazione urbanistica ed edilizia.

La regola d'arte nella realizzazione di un'opera e nella prestazione di un servizio è definita in relazione ai requisiti di qualità che l'opera ed il servizio devono presentare. I requisiti di qualità sono determinati dalla norma (regola), individuata da una fonte giuridica (usi - diritto).

La conoscenza delle norme e delle procedure che regolano il **governo del territorio** è indispensabile per misurare la qualità della progettazione urbanistica ed edilizia e delle realizzazioni conseguenti.

Nel CD-Rom allegato al volume - 600 disposizioni in testo aggiornato e coordinato

Norme nazionali: Testi fondamentali, Affari istituzionali, Governo del territorio, Normativa tecnica

Norme regionali: Urbanistica e tutela del territorio, Recupero dei sottotetti, Rilancio attività edilizia e snellimento delle procedure, Aree per insediamenti produttivi, Piano della Comunità montana, Tutela del paesaggio, Difesa suolo, Aree naturali protette, Classificazione sismica del territorio, Prevenzione inquinamento acustico, Prevenzione inquinamento luminoso, Prevenzione inquinamento elettromagnetico, Tutela delle acque, Usi civici, Valutazione ambientale strategica (VAS), Programmi urbani, Edilizia, Valutazione impatto ambientale (VIA), Costruzioni in zona sismica, Eliminazione barriere architettoniche, Rendimento energetico in edilizia, Edilizia sostenibile

REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Roberto Gallia

I N D I C E

CAPITOLO 1 - NORME E REGOLE	13
1.1. INTRODUZIONE ALLE REGOLE	13
1.2. LE AUTORITÀ DI REGOLAZIONE	17
1.3. LE FORME DELLA REGOLAZIONE	26
1.4. POTERI E COMPETENZE	29
CAPITOLO 2 - LA LEGISLAZIONE URBANISTICA	44
2.1. PREMESSA	44
2.2. LA LEGGE URBANISTICA NAZIONALE	45
2.2.1. <i>Le origini</i>	
2.2.2. <i>I contenuti</i>	
2.2.3. <i>L'evoluzione</i>	
2.3. LA LEGISLAZIONE CONCORRENTE IN MATERIA DI GOVERNO DEL TERRITORIO	66
2.4. LE LEGGI URBANISTICHE REGIONALI	69
CAPITOLO 3 - IL PIANO COMUNALE	82
3.1. IL PIANO REGOLATORE GENERALE	82
3.1.1. <i>I contenuti del PRG</i>	
3.1.2. <i>I vincoli all'attività edilizia e gli standard urbanistici</i>	
3.1.3. <i>La formazione del PRG</i>	
3.1.4. <i>La pubblicità degli atti</i>	
3.1.5. <i>Le procedure di approvazione del piano comunale</i>	
3.2. I PIANI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	98
3.2.1. <i>Il piano particolareggiato di esecuzione</i>	
3.2.2. <i>Il piano di lottizzazione convenzionata</i>	
3.2.3. <i>Il piano per l'edilizia economica e popolare</i>	
3.2.4. <i>Il piano per gli insediamenti produttivi</i>	
3.2.5. <i>Il piano di recupero</i>	

3.3. I PIANI DI ATTUAZIONE IN VARIANTE	107
3.4. L'ASSENZA DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA	109
3.5. LE VARIANTI URBANISTICHE PUNTUALI	114
3.6. IL REGOLAMENTO EDILIZIO	116
CAPITOLO 4 - I PIANI SOVRACOMUNALI	119
4.1. PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE	119
4.2. IL PIANO PAESAGGISTICO	124
4.2.1. <i>Le origini</i>	
4.2.2. <i>Dalla tutela delle bellezze alla tutela delle aree</i>	
4.2.3. <i>Dal vincolo di tutela alla disciplina d'uso</i>	
4.2.4. <i>Il paesaggio delle Regioni</i>	
4.3. IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE	145
4.4. I PIANI PER LO SVILUPPO DEL TERRITORIO	149
4.4.1. <i>Il piano regolatore delle aree e dei nuclei industriali</i>	
4.4.2. <i>Il piano urbanistico della Comunità montana</i>	
4.5. I PIANI PER LA TUTELA DEL TERRITORIO	160
4.5.1. <i>Il piano di bacino</i>	
4.5.2. <i>I piani per le aree naturali protette</i>	
4.5.3. <i>I piani di protezione civile</i>	
4.6. IL PIANO REGOLATORE PORTUALE	179
4.6.1. <i>I porti di rilevanza economica</i>	
4.6.2. <i>I porti turistici</i>	
CAPITOLO 5 - LA NORMATIVA TECNICA DEL TERRITORIO	183
5.1. ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	185
5.2. PREVENZIONE DEL RISCHIO SISMICO	185
5.3. CONTROLLO DEI PERICOLI DI INCIDENTI RILEVANTI	190
5.4. DISCIPLINA DELLE INFRASTRUTTURE DI TRASPORTO	191
5.4.1. <i>Infrastrutture della circolazione ferroviaria</i>	
5.4.2. <i>Infrastrutture della circolazione stradale</i>	
5.4.3. <i>Infrastrutture della circolazione aerea</i>	
5.5. GESTIONE DEL RUMORE AMBIENTALE	197
5.6. CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO	201
5.7. CONTENIMENTO DELL'ESPOSIZIONE AI CAMPI ELETTRICI E MAGNETICI	203
5.8. TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE	207
5.9. VALUTAZIONE AMBIENTALE DEI PIANI E DEI PROGRAMMI	213
CAPITOLO 6 - I PROGRAMMI DI ATTUAZIONE	221
6.1. I PROGRAMMI TERRITORIALI	223
6.1.1. <i>Il piano di sviluppo della Comunità montana</i>	
6.1.2. <i>Il piano di sviluppo del Parco</i>	
6.1.3. <i>Il piano di utilizzo delle terre civiche</i>	
6.1.4. <i>Gli strumenti di sviluppo locale</i>	

6.2. I PROGRAMMI URBANI	243
6.2.1 <i>I nuovi strumenti urbanistici</i>	
6.2.2 <i>Le procedure concorsuali</i>	
6.2.3 <i>Riqualificazione urbana e sviluppo economico</i>	
6.3. LA PROGRAMMAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE	261
6.3.1. <i>Premessa</i>	
6.3.2. <i>La spesa pubblica per le infrastrutture</i>	
6.3.3. <i>La programmazione dei lavori pubblici</i>	
6.3.4. <i>La gestione del vincolo preordinato all'esproprio</i>	
6.3.5. <i>Il progetto economico-finanziario delle infrastrutture</i>	
CAPITOLO 7 - LA REGOLAMENTAZIONE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA ...	281
7.1. LICENZA, CONCESSIONE, PERMESSO	281
7.2. LA DISCIPLINA DELL'EDILIZIA	285
7.2.1. <i>Il Testo unico per l'edilizia</i>	
7.2.2. <i>La normativa di settore</i>	
7.2.3. <i>La normativa regionale in materia edilizia</i>	
7.3. LE AUTORIZZAZIONI IN EDILIZIA	292
7.3.1. <i>Gli interventi edilizi</i>	
7.3.2. <i>L'attività edilizia libera</i>	
7.3.3. <i>L'attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica</i>	
7.3.4. <i>I titoli abilitativi</i>	
7.3.5. <i>Il permesso di costruire</i>	
7.3.6. <i>La denuncia di inizio attività (DIA)</i>	
7.3.7. <i>La segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)</i>	
7.3.8. <i>La comunicazione di inizio lavori (CIL)</i>	
7.3.9. <i>Il contributo di costruzione</i>	
7.3.10. <i>L'agibilità degli edifici</i>	
7.3.11. <i>Il controllo sull'attività edilizia</i>	
7.4. L'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA	339
7.4.1. <i>Vincolo di tutela e disciplina d'uso</i>	
7.4.2. <i>La relazione paesaggistica</i>	
7.5. LE AUTORIZZAZIONI AMBIENTALI	346
7.5.1. <i>La valutazione di impatto ambientale (VIA)</i>	
7.5.2. <i>L'autorizzazione integrata ambientale (AIA)</i>	
7.5.3. <i>L'autorizzazione a tutela del vincolo idrogeologico</i>	
7.6. LE AUTORIZZAZIONI SETTORIALI	361
7.7. LA SEMPLIFICAZIONE DI SPORTELLI E MODELLI	363
7.7.1. <i>Lo sportello unico per l'edilizia</i>	
7.7.2. <i>Lo sportello unico per le attività produttive (SUAP)</i>	
7.7.3. <i>Il modello unico digitale per l'edilizia</i>	
CAPITOLO 8 - LA NORMATIVA TECNICA DELL'EDILIZIA	375
8.1. PREMESSA	375
8.2. LA PRESCRIZIONE TECNICA	378
8.3. LA NORMATIVA TECNICA NEL T.U. PER L'EDILIZIA	381
8.3.1. <i>Sicurezza statica</i>	

8.3.2. <i>Eliminazione delle barriere architettoniche</i>	
8.3.3. <i>Sicurezza degli impianti</i>	
8.3.4. <i>Contenimento dei consumi energetici</i>	
8.4. LA NORMATIVA TECNICA PER L'EDILIZIA FUORI DAL T.U.	395
8.4.1. <i>Standard igienico-sanitari</i>	
8.4.2. <i>Standard edilizi</i>	
8.4.3. <i>Requisiti acustici degli edifici</i>	
8.4.4. <i>Protezione delle costruzioni dagli incendi</i>	
8.4.5. <i>Efficienza energetica degli edifici</i>	
8.5. L'EDILIZIA SOSTENIBILE	416
APPENDICE	424
NORMATIVA CONSULTABILE NEL CD ROM ALLEGATO	
Norme nazionali	
• <i>Testi fondamentali</i>	424
• <i>Affari istituzionali</i>	424
• <i>Governo del territorio</i>	425
• <i>Normativa tecnica</i>	431
Norme regionali	
• <i>Urbanistica</i>	438
• <i>Recupero dei sottotetti</i>	440
• <i>Rilancio dell'attività edilizia e snellimento delle procedure</i>	440
• <i>Tutela del paesaggio</i>	442
• <i>Aree per insediamenti produttivi</i>	443
• <i>Difesa del suolo</i>	444
• <i>Aree naturali protette</i>	446
• <i>Classificazione sismica del territorio</i>	447
• <i>Prevenzione inquinamento acustico</i>	448
• <i>Prevenzione inquinamento luminoso</i>	449
• <i>Prevenzione inquinamento elettromagnetico</i>	450
• <i>Tutela delle acque</i>	451
• <i>Valutazione ambientale strategica (VAS)</i>	453
• <i>Usi civici</i>	454
• <i>Programmi urbani</i>	456
• <i>Edilizia</i>	457
• <i>Valutazione impatto ambientale (VIA)</i>	458
• <i>Costruzioni in zona sismica</i>	460
• <i>Eliminazione barriere architettoniche</i>	461
• <i>Rendimento energetico in edilizia</i>	462
• <i>Edilizia sostenibile</i>	463

Tabelle inserite nel testo

Tabella 1 - Le leggi regionali sul decentramento amministrativo	20
Tabella 2 - Le leggi urbanistiche regionali	74
Tabella 3 - Le leggi regionali per il recupero dei sottotetti	76
Tabella 4 - Le leggi regionali per il rilancio dell'economia attraverso l'attività edilizia	79
Tabella 5 - Le leggi regionali in materia di pianificazione paesaggistica	143
Tabella 6 - Le leggi regionali in materia di aree per insediamenti produttivi	154
Tabella 7 - Gli strumenti di pianificazione per la tutela idrogeologica del territorio	168
Tabella 8 - Le leggi regionali in materia di difesa del suolo	169
Tabella 9 - Le leggi regionali in materia di aree naturali protette	176
Tabella 10 - I provvedimenti regionali per la classificazione sismica del territorio	186
Tabella 11 - Le leggi regionali in materia di inquinamento acustico	200
Tabella 12 - Le leggi regionali in materia di inquinamento luminoso	201
Tabella 13 - Le leggi regionali in materia di prevenzione dell'inquinamento elettromagnetico	206
Tabella 14 - Le norme regionali in materia di tutela delle acque dall'inquinamento	211
Tabella 15 - Le norme regionali in materia di Valutazione ambientale strategica (VAS)	219
Tabella 16 - Le leggi regionali in materia di usi civici	229
Tabella 17 - Gli strumenti per lo sviluppo locale nelle leggi regionali	239
Tabella 18 - Le leggi regionali in materia di programmi urbani	259
Tabella 19 - Le leggi regionali in materia edilizia	291
Tabella 20 - I procedimenti di autorizzazione dell'attività edilizia	308
Tabella 21 - Le norme regionali in materia di impatto ambientale	353
Tabella 22 - Le norme regionali per le costruzioni in zona sismica	387
Tabella 23 - Le leggi regionali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche	390
Tabella 24 - Le norme regionali in materia di rendimento energetico in edilizia	415
Tabella 25 - Le norme regionali in materia di edilizia sostenibile	422

Riquadri fuori testo

• La definizione di norma e di regola tecnica	14
• Gli strumenti giuridici comunitari	16
• Atto normativo e atto amministrativo	17
• Il trasferimento delle funzioni amministrative (1)	18
• Il trasferimento delle funzioni amministrative (2)	19
• La Città metropolitana	22
• Relazione tra normativa di principio e normativa di dettaglio	24
• Princìpi dell'azione amministrativa	25
• I princìpi fondamentali delle leggi	30
• La nozione di tutela della concorrenza	31
• Fondi con vincolo di destinazione	33
• Riparto delle competenze in materia ambientale tra Stato, Regioni e Province autonome	35
• La legge comunitaria	42
• <i>Antologia</i> : Leonardo Benevolo « <i>Le origini dell'urbanistica moderna</i> » ...	45
• <i>Antologia</i> : Simone Misiani « <i>La statistica e la cultura delle riforme</i> » ...	49
• <i>Antologia</i> : Paolo Sica « <i>La politica urbana nel ventennio fra le due guerre</i> »	50
• <i>Antologia</i> : Edoardo Salzano « <i>Nasce l'Istituto nazionale di urbanistica</i> » .	51
• <i>Antologia</i> : Le proposte dell'Inu per la legge urbanistica	52
• <i>Antologia</i> : Vezio De Lucia « <i>La legge urbanistica del 1942</i> »	53
• Il piano di ricostruzione	55
• <i>Antologia</i> : Manin Carabba « <i>Il contributo dell'urbanistica alle politiche di programmazione</i> »	58
• L'attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica	60
• Il vincolo preordinato all'esproprio	62
• <i>Antologia</i> : Francesco Indovina « <i>Lo spreco edilizio</i> »	63
• <i>Antologia</i> : Paolo Stella Richter « <i>La nozione giuridicamente rilevante di urbanistica</i> »	67
• <i>Antologia</i> : Paolo Urbani « <i>Urbanistica consensuale</i> »	71
• L'istituto della perequazione al vaglio della giurisprudenza	72
• Strumenti consensuali e strumenti autoritativi nel procedimento amministrativo	74
• L'esercizio del potere di pianificazione	82
• Le zone territoriali omogenee	84
• La nozione di «densità territoriale» e di «densità fondiaria»	85
• Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria	89
• La discrezionalità nell'esercizio del potere di pianificazione	92
• La concorrenza di poteri nell'approvazione dello strumento urbanistico	95

• La tutela degli interessi pubblici nell'approvazione degli strumenti urbanistici	96
• <i>Antologia</i> : Edoardo Salzano «Un giudizio sui piani urbanistici di attuazione»	98
• Il principio di tipicità e nominatività degli strumenti urbanistici	99
• La convenzione	101
• Nozione di lottizzazione edilizia	102
• Nozione di lottizzazione abusiva	102
• Il dimensionamento del PEEP	104
• La nozione giuridica della pianificazione urbanistica attuativa	107
• Norme regionali in materia di attività edilizia in assenza di pianificazione attuativa	112
• La conferenza di servizi	115
• <i>Antologia</i> : Francesco Fiorelli «La redazione dei piani territoriali di coordinamento»	119
• <i>Antologia</i> : Pietro Ingrao «La questione regionale»	120
• I Comitati regionali per la programmazione economica	120
• Schemi regionali di sviluppo e piani territoriali di coordinamento	121
• <i>Antologia</i> : Salvatore Settis «Il paesaggio come storia»	125
• <i>Antologia</i> : Salvatore Settis «L'origine del rapporto fra piano urbanistico e piano paesistico»	127
• <i>Antologia</i> : Carlo Tosco «L'origine del termine «paesaggio»	128
• <i>Antologia</i> : Edoardo Salzano «Dal «decreto Galasso» alla legge 431 del 1985»	129
• La tutela del vincolo archeologico	131
• La definizione di «bosco»	132
• Gli usi civici	134
• Il regime giuridico dei beni paesaggistici	138
• Il piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP)	145
• <i>Antologia</i> : V. Giovannelli e P. Calandra «La collocazione del piano regolatore del Consorzio di sviluppo industriale nel sistema della pianificazione urbanistica»	151
• <i>Antologia</i> : Alberto Abrami «I poteri della Comunità montana in materia urbanistica»	156
• Classificazione dei territori montani	158
• Sintesi dell'evoluzione della normativa in materia di bonifiche	161
• <i>Antologia</i> : Marcello Benedini, Giuseppe Gisotti «La Commissione De Marchi»	162
• Distretti idrografici	163
• La valutazione di incidenza nelle ZPS e nei SIC	173
• Il quadro normativo dei porti	179
• Nozione di «acque reflue domestiche» ed «acque reflue industriali» ..	208

• I criteri per verificare se uno specifico piano o programma possa avere effetti significativi sull'ambiente	215
• Le informazioni da inserire nel rapporto ambientale	216
• <i>Antologia</i> : Emanuele Felice « <i>La visione strategica della legislazione speciale</i> »	221
• <i>Antologia</i> : Manin Carabba « <i>La politica di assetto territoriale e gli interventi di sistemazione del territorio</i> »	223
• La nozione di «area vasta»	226
• Il diritto d'uso	229
• <i>Antologia</i> : Francesca Fauri « <i>La politica regionale comunitaria</i> »	231
• <i>Antologia</i> : Roberto Gallia « <i>I patti territoriali per l'occupazione</i> »	234
• <i>Antologia</i> : Roberto Gallia « <i>Gli effetti urbanistici della programmazione negoziata</i> »	236
• <i>Antologia</i> : Roberto Gallia « <i>La regionalizzazione degli strumenti per lo sviluppo locale</i> »	237
• Elementi per la definizione della Strategia di sviluppo locale integrata	242
• <i>Antologia</i> : Pierluigi Mantini « <i>Convenzioni urbanistiche tradizionali e nuove frontiere della negoziazione degli interventi</i> »	243
• <i>Antologia</i> : Roberto Camagni « <i>La cattura dei plusvalori fondiari</i> »	244
• I programmi integrati	247
• <i>Antologia</i> : Roberto Gallia « <i>La convergenza dei programmi urbani con la programmazione negoziata</i> »	251
• Il Fondo per gli investimenti e l'occupazione (FIO)	262
• <i>Antologia</i> : Roberto Gallia « <i>I provvedimenti per il finanziamento delle infrastrutture nel corso della XIV Legislatura</i> »	264
• Lo studio di fattibilità (SdF)	268
• I vincoli urbanistici a contenuto espropriativo	270
• La giurisprudenza costituzionale in materia di espropriazioni	274
• <i>Antologia</i> : Roberto Gallia « <i>Il progetto economico e finanziario</i> »	279
• Lo <i>jus aedificandi</i>	282
• L'evoluzione della disciplina dei titoli abilitativi per gli interventi edilizi	284
• Normativa speciale e disciplina generale	288
• La nozione di «sagoma di un edificio»	294
• Nozione di pertinenzialità ai fini urbanistici	295
• La nozione di «volumi tecnici»	296
• I limiti all'attività edilizia libera	297
• Nozione della natura precaria di un'opera	299
• Natura e limiti dell'esercizio del diritto di edificazione	301
• La natura giuridica della DIA	302
• Comunicazione di avvio del procedimento in caso di adozione di un provvedimento vincolato	304

• La nozione di «vincolo di asservimento di terreno per scopi edificatori» o «cessione di cubatura»	306
• Differente nozione fra «destinazione d'uso urbanistico» e «destinazione d'uso degli immobili»	310
• Necessità del permesso di costruire	311
• Tutela delle aree percorse dal fuoco	315
• Nozione di «inizio lavori»	320
• <i>Antologia</i> : Pietro Falcone « <i>L'impugnazione del permesso di costruire</i> » ..	320
• La disciplina della DIA in area vincolata	322
• Natura e funzione della relazione di accompagnamento alla DIA	323
• Funzione pubblicistica della certificazione della DIA	324
• Abitabilità e agibilità	331
• La disciplina sanzionatoria penale in materia edilizia	334
• Il concetto di «difformità»	335
• Natura e limiti dell'acquisizione di un'opera abusiva al patrimonio comunale	336
• La tutela del controinteressato all'attività edilizia	337
• La nuova disciplina dell'autorizzazione paesaggistica	341
• L'obbligo della preventiva autorizzazione paesaggistica	342
• Obbligo della verifica di assoggettabilità a VIA	350
• Sottoponibilità a VIA degli impianti esistenti	351
• Criteri per la verifica di assoggettabilità a VIA	351
• Categorie di attività industriali soggette al rilascio dell'autorizzazione integrata ambientale	355
• Procedure per il rilascio dell'autorizzazione integrata ambientale	358
• Le industrie insalubri	359
• L'autorizzazione unica	363
• La semplificazione urbanistica abbinata all'istituzione del SUAP	366
• <i>Antologia</i> : Elisabetta Mariotti « <i>La natura giuridica della normativa tecnica per l'edilizia</i> »	377
• Differenza fra «discrezionalità tecnica» e «accertamento tecnico»	379
• <i>Antologia</i> : Vittorio Cecconi « <i>Le prescrizioni tecniche nella liberalizzazione dei mercati</i> »	380
• I principi del controllo delle costruzioni a rischio sismico	383
• Definizione di «ristrutturazione rilevante» ai fini degli obblighi di efficienza energetica	413
• Il «Protocollo ITACA» per la valutazione energetico-ambientale di un edificio	418