

Manuale di legislazione urbanistica ed edilizia

La regola dell'arte

autore Roberto Gallia

edizione 3° Luglio 2010

isbn 978-88-6219-075-6

pagine 320

formato 185 x 265 mm

allegati CD-Rom

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

La regola d'arte, nella prestazione di un servizio e nella realizzazione di un'opera, è definita in base ai requisiti di qualità che l'opera ed il servizio devono presentare. I requisiti di qualità sono determinati dalle fonti giuridiche (usi - diritto) che individuano la norma (regola).

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 conseguenti realizzazioni.

Questa pubblicazione non è e non vuole essere un testo di diritto, né costituire solo commento alle norme di riferimento, ma vuole essere **una guida all'individuazione, alla comprensione ed all'applicazione della regolamentazione urbanistica ed edilizia**, completata dalla presentazione delle relative norme tecniche; orientamento riferito non solo alle finalità delle norme ma anche al contesto nel quale le medesime sono state definite ed attuate.

Si tiene comunque 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.

L'unione libro+Cd-Rom costituisce una vera e propria banca dati (circa 600 documenti) commentata e corredata di testi coordinati e aggiornati.

Nel CD-Rom allegato al volume

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

LA REGOLA DELL'ARTE

MANUALE DI LEGISLAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Roberto Gallia

I N D I C E

CAPITOLO 1 - NORME E REGOLE	11
1.1. INTRODUZIONE ALLE REGOLE	11
1.2. LE AUTORITÀ DI REGOLAZIONE	14
1.3. LE FORME DELLA REGOLAZIONE	21
1.4. POTERI E COMPETENZE	24
CAPITOLO 2 - LA LEGISLAZIONE URBANISTICA	37
2.1. PREMESSA	37
2.2. LA LEGGE URBANISTICA NAZIONALE	38
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	54
2.4. LE LEGGI URBANISTICHE REGIONALI	56
CAPITOLO 3 - IL PIANO COMUNALE	65
3.1. IL PIANO REGOLATORE GENERALE	65
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</i>	
3.2. I PIANI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	76
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	83
3.4. LE VARIANTI URBANISTICHE PUNTUALI	84
3.5. IL REGOLAMENTO EDILIZIO	86

CAPITOLO 4 - I PIANI SOVRACOMUNALI	89
4.1. PREMESSA	89
4.2. IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE	93
4.3. IL PIANO REGOLATORE DELLE AREE E DEI NUCLEI INDUSTRIALI	97
4.4. IL PIANO URBANISTICO DELLA COMUNITÀ MONTANA	101
4.5. IL PIANO PAESAGGISTICO	106
4.5.1. <i>Le origini</i>	
4.5.2. <i>Dalla tutela delle bellezze alla tutela delle aree</i>	
4.5.3. <i>Dal vincolo di tutela alla disciplina d'uso</i>	
4.5.4. <i>Il paesaggio delle Regioni</i>	
4.6. IL PIANO DI BACINO	120
4.7. IL PIANO PER IL PARCO	127
4.8. IL PIANO REGOLATORE PORTUALE	131
4.8.1. <i>I porti di rilevanza economica</i>	
4.8.2. <i>I porti turistici</i>	
CAPITOLO 5 - LA NORMATIVA TECNICA DEL TERRITORIO	135
5.1. ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	136
5.2. PREVENZIONE DEL RISCHIO SISMICO	137
5.3. CONTROLLO DEI PERICOLI DI INCIDENTI RILEVANTI	139
5.4. DISCIPLINA DELLE INFRASTRUTTURE DI TRASPORTO	140
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	144
5.6. CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO	146
5.7. CONTENIMENTO DELL'ESPOSIZIONE AI CAMPI ELETTRICI E MAGNETICI	148
5.8. TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE	151
CAPITOLO 6 - I PROGRAMMI DI ATTUAZIONE	155
6.1. I PROGRAMMI TERRITORIALI	156
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. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)	173
6.3. I PROGRAMMI URBANI	179
6.3.1. <i>I nuovi strumenti urbanistici</i>	
6.3.2. <i>Le procedure concorsuali</i>	
6.3.3. <i>Riqualificazione urbana e sviluppo economico</i>	
6.4. LA PROGRAMMAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE	192
6.4.1. <i>Premessa</i>	
6.4.2. <i>La programmazione dei lavori pubblici</i>	
6.4.3. <i>La gestione del vincolo preordinato all'esproprio</i>	
6.4.4. <i>Il piano economico-finanziario delle infrastrutture</i>	

CAPITOLO 7 - LA REGOLAMENTAZIONE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA	207
7.1. LICENZA, CONCESSIONE, PERMESSO	207
7.2. LA DISCIPLINA DELL'EDILIZIA	210
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 EDILIZIE	214
7.3.1. <i>Gli interventi edilizi</i>	
7.3.2. <i>I titoli abilitativi</i>	
7.3.3. <i>Il permesso di costruire</i>	
7.3.4. <i>La denuncia di inizio attività (DIA)</i>	
7.3.5. <i>Il contributo di costruzione</i>	
7.3.6. <i>L'agibilità degli edifici</i>	
7.3.7. <i>Il controllo sull'attività edilizia</i>	
7.4. L'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA	234
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	238
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. LA SEMPLIFICAZIONE DI SPORTELLI E MODELLI	248
7.6.1. <i>Lo sportello unico per l'edilizia</i>	
7.6.2. <i>Lo sportello unico delle imprese</i>	
7.6.3. <i>Il modello unico digitale per l'edilizia</i>	
CAPITOLO 8 - LA NORMATIVA TECNICA DELL'EDILIZIA	253
8.1. PREMessa	253
8.2. LA PRESCRIZIONE TECNICA	255
8.3. LA NORMATIVA TECNICA NEL T.U. PER L'EDILIZIA	258
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 DEL T.U.	268
8.4.1. <i>Standard edilizi</i>	
8.4.2. <i>Requisiti acustici degli edifici</i>	
8.4.3. <i>Protezione delle costruzioni dagli incendi</i>	
8.4.4. <i>Efficienza energetica degli edifici</i>	
8.5. L'EDILIZIA SOSTENIBILE	280
APPENDICE	287
NORMATIVA CONSULTABILE NEL CD ROM ALLEGATO	
• <i>Testi fondamentali</i>	
• <i>Affari istituzionali</i>	
• <i>Governo del territorio</i>	
• <i>Normativa tecnica</i>	
• <i>Normativa regionale</i>	

Tabelle inserite nel testo

Tabella	1 - Le leggi regionali sul decentramento amministrativo	16
Tabella	2 - Le leggi urbanistiche regionali	59
Tabella	3 - Le leggi regionali per il recupero dei sottotetti	61
Tabella	4 - Le leggi regionali per il rilancio dell'economia attraverso l'attività edilizia	62
Tabella	5 - Le leggi regionali in materia di aree per insediamenti produttivi	100
Tabella	6 - Le leggi regionali in materia di piano della Comunità montana	105
Tabella	7 - Le leggi regionali in materia di pianificazione paesaggistica	119
Tabella	8 - Le leggi regionali in materia di difesa del suolo	126
Tabella	9 - Le leggi regionali in materia di aree naturali protette	130
Tabella	10 - I provvedimenti regionali per la classificazione sismica del territorio	137
Tabella	11 - Le leggi regionali in materia di inquinamento acustico	146
Tabella	12 - Le leggi regionali in materia di inquinamento luminoso	147
Tabella	13 - Le leggi regionali in materia di prevenzione dell'inquinamento elettromagnetico	150
Tabella	14 - Le norme regionali in materia di tutela delle acque dall'inquinamento	154
Tabella	15 - Le leggi regionali in materia di usi civici	162
Tabella	16 - Gli strumenti per lo sviluppo locale nelle leggi regionali	170
Tabella	17 - Le norme regionali in materia di Valutazione ambientale strategica (VAS)	178
Tabella	18 - Le leggi regionali in materia di programmi urbani	185
Tabella	19 - Le leggi regionali in materia edilizia	213
Tabella	20 - Le norme regionali in materia di impatto ambientale	243
Tabella	21 - Le norme regionali per le costruzioni in zona sismica	262
Tabella	22 - Le leggi regionali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche	264
Tabella	23 - Le norme regionali in materia di rendimento energetico in edilizia	279
Tabella	24 - Le norme regionali in materia di edilizia sostenibile	285

Riquadri fuori testo

• La definizione di norma e di regola tecnica	12
• Gli strumenti giuridici comunitari	13
• Il trasferimento delle funzioni amministrative (1)	14
• Il trasferimento delle funzioni amministrative (2)	15
• La Città metropolitana	18
• Relazione tra normativa di principio e normativa di dettaglio	19
• Principi dell'azione amministrativa	20
• I principi fondamentali delle leggi	25
• La nozione di tutela della concorrenza	26
• Fondi con vincolo di destinazione	27
• Riparto delle competenze in materia ambientale tra Stato, Regioni e Province autonome	29
• La legge comunitaria	34
• <i>Antologia</i> : Leonardo Benevolo « <i>Le origini dell'urbanistica moderna</i> »	38
• <i>Antologia</i> : Simone Misiani « <i>La statistica e la cultura delle riforme</i> »	40
• <i>Antologia</i> : Paolo Sica « <i>La politica urbana nel ventennio fra le due guerre</i> »	41
• <i>Antologia</i> : Edoardo Salzano « <i>Nasce l'Istituto nazionale di urbanistica</i> »	42

• <i>Antologia: Le proposte dell'Inu per la legge urbanistica</i>	42
• <i>Antologia: Vezio De Lucia «La legge urbanistica del 1942»</i>	43
• Il piano di ricostruzione	45
• <i>Antologia: Manin Carabba «Il contributo dell'urbanistica alle politiche di programmazione»</i>	47
• L'attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica	49
• Il vincolo preordinato all'esproprio	50
• <i>Antologia: Francesco Indovina «Lo spreco edilizio»</i>	51
• <i>Antologia: Paolo Stella Richter «La nozione giuridicamente rilevante di urbanistica»</i> ...	55
• <i>Antologia: Paolo Urbani «Urbanistica consensuale»</i>	58
• L'esercizio del potere di pianificazione	65
• Le zone territoriali omogenee	66
• La nozione di «densità territoriale» e di «densità fondiaria»	67
• Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria	70
• La discrezionalità nell'esercizio del potere di pianificazione	72
• La tutela degli interessi pubblici nell'approvazione degli strumenti urbanistici ...	74
• <i>Antologia: Edoardo Salzano «Un giudizio sui piani urbanistici di attuazione»</i>	76
• La convenzione	78
• Nozione di lottizzazione edilizia	79
• Nozione di lottizzazione abusiva	80
• Il dimensionamento del PEEP	80
• La nozione giuridica della pianificazione urbanistica attuativa	83
• La conferenza di servizi	85
• <i>Antologia: Francesco Fiorelli «La redazione dei piani territoriali di coordinamento»</i> 89	
• <i>Antologia: Pietro Ingrao «La questione regionale»</i>	90
• I Comitati regionali per la programmazione economica	91
• Schemi regionali di sviluppo e piani territoriali di coordinamento	91
• Il piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP)	94
• <i>Antologia: V. Giovannelli e P. Calandra «La collocazione del piano regolatore del Consorzio di sviluppo industriale nel sistema della pianificazione urbanistica»</i>	98
• <i>Antologia: Alberto Abrami «I poteri della Comunità montana in materia urbanistica»</i>	102
• Classificazione dei territori montani	104
• <i>Antologia: Carlo Tosco «L'origine del termine «paesaggio»</i>	108
• <i>Antologia: Edoardo Salzano «Dal «decreto Galasso» alla legge 431 del 1985»</i>	109
• La tutela del vincolo archeologico	110
• La definizione di «bosco»	111
• Gli usi civici	113
• Il regime giuridico dei beni paesaggistici	116
• <i>Antologia: Marcello Benedini, Giuseppe Gisotti «La Commissione De Marchi»</i>	120
• Distretti idrografici	121
• Il quadro normativo dei porti	131
• <i>Antologia: Emanuele Felice «La visione strategica della legislazione speciale»</i>	155
• <i>Antologia: Manin Carabba «La politica di assetto territoriale e gli interventi di sistemazione del territorio»</i>	157
• La nozione di «area vasta»	159
• Il diritto d'uso	161
• <i>Antologia: Francesca Fauri «La politica regionale comunitaria»</i>	164
• <i>Antologia: Roberto Gallia «I patti territoriali per l'occupazione»</i>	166
• <i>Antologia: Roberto Gallia «Gli effetti urbanistici della programmazione negoziata»</i> .	168

• <i>Antologia</i> : Roberto Gallia « <i>La regionalizzazione degli strumenti per lo sviluppo locale</i> »	168
• Elementi per la definizione della Strategia di sviluppo locale integrata	172
• La valutazione di incidenza nelle ZPS e nei SIC	174
• I criteri per verificare se uno specifico piano o programma possa avere effetti significativi sull'ambiente	174
• Le informazioni da inserire nel rapporto ambientale	175
• <i>Antologia</i> : Pierluigi Mantini « <i>Convenzioni urbanistiche tradizionali e nuove frontiere della negoziazione degli interventi</i> »	179
• <i>Antologia</i> : Roberto Camagni « <i>La cattura dei plusvalori fondiari</i> »	180
• I programmi integrati	182
• <i>Antologia</i> : Roberto Gallia « <i>La convergenza dei programmi urbani con la programmazione negoziata</i> »	187
• Il Fondo per gli investimenti e l'occupazione (FIO)	193
• <i>Antologia</i> : Roberto Gallia « <i>I provvedimenti per il finanziamento delle infrastrutture nel corso della XIV Legislatura</i> »	195
• Lo studio di fattibilità (SDF)	197
• I vincoli urbanistici a contenuto espropriativo	199
• <i>Antologia</i> : Roberto Gallia « <i>Il progetto economico e finanziario</i> »	204
• Lo <i>jus aedificandi</i>	208
• L'evoluzione della disciplina dei titoli abilitativi per gli interventi edilizi	210
• La nozione di «sagoma di un edificio»	215
• La nozione di «volumi tecnici»	216
• La nozione di «vincolo di asservimento di terreno per scopi edificatori» o «cessione di cubatura»	218
• Natura e limiti dell'esercizio del diritto di edificazione	219
• Comunicazione di avvio del procedimento in caso di adozione di un provvedimento vincolato	221
• Differente nozione fra «destinazione d'uso urbanistico» e «destinazione d'uso degli immobili»	222
• Necessità del permesso di costruire	222
• <i>Antologia</i> : Pietro Falcone « <i>L'impugnazione del permesso di costruire</i> »	227
• La disciplina della DIA in area vincolata	227
• La tutela giurisdizionale del contro interessato alla DIA	228
• Abitabilità e agibilità	231
• Il concetto di «difformità»	233
• La nuova disciplina dell'autorizzazione paesaggistica	236
• Obbligo della verifica di assoggettabilità a VIA	240
• Sottoponibilità a VIA degli impianti esistenti	241
• Criteri per la verifica di assoggettabilità a VIA	242
• Categorie di attività industriali soggette al rilascio dell'autorizzazione integrata ambientale	244
• Procedure per il rilascio dell'autorizzazione integrata ambientale	246
• L'autorizzazione unica	249
• <i>Antologia</i> : Elisabetta Mariotti « <i>La natura giuridica della normativa tecnica per l'edilizia</i> »	254
• Differenza fra «discrezionalità tecnica» e «accertamento tecnico»	256
• <i>Antologia</i> : Vittorio Cecconi « <i>Le prescrizioni tecniche nella liberalizzazione dei mercati</i> »	257
• I principi del controllo delle costruzioni a rischio sismico	259
• Attività pericolose soggette ai controlli di prevenzione incendi	271
• Il «Protocollo ITACA» per la valutazione energetico-ambientale di un edificio	281