

PAOLO URBANI

## *L'urbanistica solidale*

*Alla ricerca della giustizia perequativa tra proprietà e interessi pubblici*

### **Introduzione**

- 1.1 *Governi locali e pianificazione urbanistica*
- 1.2 *Alla ricerca dei nuovi principi fondamentali della materia*

### **Cap I Il declino del piano regolatore generale**

- 1.3 *Origini e invarianti della disciplina urbanistica*
- 1.4 *Pianificazione urbanistica e disciplina della proprietà*
- 1.5 *Il problema dei vincoli urbanistici nella giurisprudenza della Corte Costituzionale*
- 1.6 *La recente giurisprudenza costituzionale alla luce del diritto CEDU*
- 1.7 *I cosiddetti vincoli misti ad iniziativa pubblica o privata*
- 1.8 *Le mutazioni e le defaillances del piano regolatore generale*

### **Cap. II Le nuove frontiere della pianificazione urbanistica comunale**

- 1. *Il mutamento del contesto e gli attori del cambiamento*
- 2. *Dalla flessibilità parziale alla flessibilità generale. A) Il programma integrato d'intervento*
  - 2.1 B) *La destrutturazione del piano regolatore*
- 3. *Il nuovo PRG: Il piano strutturale e operativo*
  - 3.1 *Il piano strutturale*
  - 3.2 *La pianificazione operativa*
  - 3.3 *I modelli: Il piano strutturale nella legge regionale toscana*
    - 3.3.1 *Il Regolamento Urbanistico*
  - 3.4. *Il caso della legge lombarda. Il piano di governo del territorio*
    - 3.4.1. *Il documento di piano*
    - 3.4.2 *il piano delle regole*
  - 3.5. *La legge emiliana sulla tutela e l'uso del territorio: il piano strutturale*

*3.5.1 Il regolamento urbanistico ed edilizio*

*3.5.2 Il piano operativo*

*3.6 La legge urbanistica umbra sulla pianificazione comunale: la parte strutturale del PRG*

*3.6.1 La parte operativa del PRG*

*4. Dalle aspirazioni degli innovatori alle decisioni del giudice amministrativo*

*4.1. Il nuovo sistema di pianificazione: l'efficacia del piano strutturale*

*4.1.1 I contenuti del piano strutturale*

*4.1.2 La durata temporale del piano operativo*

*5. La partecipazione come requisito essenziale alle scelte di pianificazione: a) la programmazione dello sviluppo locale.*

*5.1 b) l'ascolto*

### **Cap. III piano urbanistico e coesione sociale: l'edilizia residenziale pubblica**

*1. Premessa.*

*2. Il diritto all'abitazione come diritto sociale.*

*3. Origini e sviluppi*

*3.1 Le tipologie dell'edilizia residenziale pubblica*

*3.2 I limiti dell'intervento pubblico*

*3.4 Primi tentativi di politiche abitative nazionali a regionalismo bilanciato*

*3.5 I programmi integrati di promozione di edilizia residenziale e di riqualificazione urbana .*

*4. I fondi immobiliari*

*5. L'edilizia residenziale pubblica come standard urbanistico (o di servizio pubblico).*

*6. L'edilizia sociale e il PRG*

### **Cap. IV La perequazione urbanistica**

*1. La questione della rendita*

*2. La pianificazione urbanistica e la cattura di valore della rendita urbana.*

*3. L'introduzione della perequazione nella pianificazione urbanistica*

*4. L'introduzione dei modelli perequativi in funzione sociale: il comparto edificatorio e le sue varianti.*

*5. Il modello misto della perequazione/compensazione*

*6. La perequazione a priori o generalizzata*

*6.1 La classificazione dei suoli e l'indice convenzionale di edificabilità (ICE).*

*6.2 La manovra urbanistica del PRG perequativo*

*6.3 Il menù perequativo del PRG*

*6.4. Perequazione verso il basso o verso l'alto?*

*7. Giudice amministrativo e modelli perequativi/compensativi*

*7.1 Gli oneri esorbitanti*

*7.2 Su "metodo" perequativo*

*7.3. L'applicazione del modello perequativo/compensativo. Il principio di legalità dell'azione amministrativa*

*8. La difficile attuazione dei modelli perequativi: il tempo del procedimento.*

*9. Il rischio di un passo indietro.*

*10. Perequazione e diritto di proprietà*

*11. La trasferibilità dei diritti edificatori tra ambiti di trasformazione*

*11.1. I rapporti civilistici tra privati nel contratto di trasferimento di volumetria ed il rapporto con la P.A.*

*11.2 La libera circolazione dei diritti edificatori e la loro natura giuridica.*

## **Cap V L'urbanistica consensuale**

*1. Gli accordi in funzione urbanistica*

*2. Le convenzioni urbanistiche secondo la concezione tradizionale.*

*3. Le convenzioni urbanistiche alla luce dell'art. 11 della legge n. 241 del 1990: contratti o accordi di diritto amministrativo?*

*4. Questioni aperte*

## **Conclusioni**