

**PIANO URBANISTICO PROVINCIALE  
PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO  
PROVINCIALE**

**APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO  
PROVINCIALE N. 7 DEL 03.02.2011 E INTEGRATA DALLA  
DELIBERA DEL CONSIGLIO PROVINCIALE N. 34 DEL  
25.05.2012 (PRESA D'ATTO PRESCRIZIONI CTRU)**

**DT01 - MANUALE DI LINEE GUIDA SUL DIMENSIONAMENTO  
URBANISTICO**

*Presidenza*

---

**PIANO URBANISTICO PROVINCIALE - PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE  
DT01 - Manuale di linee guida sul dimensionamento urbanistico**



## *PROVINCIA DEL MEDIO CAMPIDANO*

---

Fulvio Tocco	Presidente
Pierandrea Bandinu	Dirigente
Paolo Demuro	Coordinatore

## *UFFICIO DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO*

---

Andrea De Montis	Coordinatore Scientifico
Luigi Maccioni	Georisorse e Ambiente
Fernando Manca	Sistema Informativo Territoriale - Geodatabase
Alessandro Meloni	Popolazione ed Economia delle Attività
Margherita Monni	Pianificazione Territoriale, Urbanistica e Paesaggio
Patrizia Sechi	Ambiente e territorio
Maria Giovanna Serpi	Sistema Informativo Territoriale
Matteo Simbula	Beni Culturali e relazioni sociali
Alessandro Zedda	Sviluppo economico

### *Presidenza*

---

#### *PIANO URBANISTICO PROVINCIALE - PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE DT01 - Manuale di linee guida sul dimensionamento urbanistico*

TIPO DOCUMENTO : <i>Relazione</i>	VER.: <i>n. 3 del 04.12.2012</i>	APPROVATO CON: <i>Del. C.P. n. 7 del 03.02.2011 e Del. C.P. n. 34 del 25.05.2012</i>
AREA: <i>Presidenza</i>		DIRIGENTE: <i>Ing. Pierandrea Bandinu</i>
SETTORE: <i>Programmazione</i>		RESPONSABILE <i>Paolo DeMuro</i>
SERVIZIO: <i>Pianificazione - Ufficio del Piano</i>		SEDE: <i>Via Paganini, 22 - 09025 Sanluri (VS)</i>
TEL.: <i>070 9356472</i>	FAX.: <i>070 9356491</i>	REDATTO DA: <i>Ufficio del Piano</i>
C.F. <i>92121560921</i>	P.I.: <i>02981030923</i>	E-MAIL <i>piano@provincia.mediocampidano.it</i>

## INDICE SISTEMATICO

1.	Premessa	5
2.	Le competenze	7
3.	Definizione generale	9
4.	Campo di applicazione	11
5.	Dimensionamento e piano-processo	13
6.	Le fasi	15
6.1.	Il fabbisogno insediativo	15
6.1.1.	Orizzonte temporale	15
6.1.2.	Scenari socio-demografici	16
6.1.3.	Risorse locali	16
6.2.	La risposta urbanistica	16
6.2.1.	Consistenza	16
6.2.2.	Localizzazione	17
7.	Istruttoria	19
8.	Conclusioni	21
9.	Manuali e altri riferimenti tecnici	23

## INDICE TABELLE

Tabella 1 - Schema esemplificativo dell'articolazione in fasi del dimensionamento.	15
--	----

Presidenza

PIANO URBANISTICO PROVINCIALE - PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE  
DT01 - Manuale di linee guida sul dimensionamento urbanistico

TIPO DOCUMENTO : *Relazione*

VER.: *n. 3 del 04.12.2012*

APPROVATO CON: *Del. C.P. n. 7 del 03.02.2011 e Del. C.P. n. 34 del 25.05.2012*

## 1. PREMESSA

Questo documento è motivato dall'esigenza di contribuire allo sviluppo di una cultura condivisa in merito al progetto urbanistico. La normativa urbanistica vigente a questo proposito - costituita a livello nazionale dal D.M. 1444/68 e regionale dal DDAA 2266/u/83 "Floris" - è datata, si riferisce al modello ormai superato della città moderna, è eccessivamente quantitativa e si concentra solo su alcuni aspetti provvisori ma urgenti della disciplina del progetto/dimensionamento urbanistico. Questa debolezza della norma ha determinato la produzione di vari manuali sulle tecniche e i metodi del progetto/dimensionamento urbanistico. Tuttavia ha allo stesso tempo originato e consentito un'estrema varietà di procedimenti seguiti per svolgere il dimensionamento. Conseguenza immediata è una crescente difficoltà di ritrovare la traccia seguita nella scelta urbanistica, quindi di valutare la bontà delle scelte urbanistiche - territoriali praticate e di istruire i corrispondenti procedimenti amministrativi.

In questo documento, si intende fornire ai soggetti incaricati della produzione dei piani urbanistici a qualunque livello della struttura della pianificazione essi appartengano, riferimenti concettuali comuni da seguire nel dimensionamento urbanistico.

Il documento si articola come segue. Nella seconda sezione, si precisano le competenze di riferimento per la redazione di questo documento. Nella terza, si propone una definizione generale di dimensionamento, a prescindere dal campo o settore di applicazione del piano. Nella quarta, si approfondisce e precisa il campo di applicazione del metodo del dimensionamento dei piani. Nella quinta, si riferisce il dimensionamento allo svolgimento del processo di piano nel suo complesso. Nella sesta, si descrivono le fasi di cui si compone il dimensionamento del piano. Nella settima, si tratta dell'attività di istruttoria e affiancamento da parte dell'Ufficio del Piano. Nella ottava sezione, si presentano le conclusioni del manuale.

*Presidenza*

---

*PIANO URBANISTICO PROVINCIALE - PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE  
DT01 - Manuale di linee guida sul dimensionamento urbanistico*

TIPO DOCUMENTO : *Relazione*

VER.: *n. 3 del 04.12.2012*

APPROVATO CON:

*Del. C.P. n. 7 del 03.02.2011 e Del. C.P. n. 34  
del 25.05.2012*



## 2. LE COMPETENZE

Secondo l'ordinamento urbanistico regionale sardo, spetta alla Regione Autonoma della Sardegna (RAS) legiferare in materia di dimensionamento urbanistico. Secondo l'art. 5 della LR 45/89, le direttive e gli schemi d'assetto pubblicati dalla RAS sono gli strumenti destinati a chiarire i criteri e le modalità di svolgimento del dimensionamento dei piani di livello regionale, provinciale e comunale. A distanza di 19 anni, non è stata ancora emanato alcun provvedimento di questo tipo. D'altra parte, occorre riconoscere che la pianificazione provinciale non ha corso in assenza dei corrispondenti atti di pianificazione della RAS.

Tuttavia, nell'ambito del principio generale della sussidiarietà che emerge nelle recenti disposizioni normative nazionali, si ritiene opportuno che la provincia dia un contributo in materia, in vista anche di un ruolo di maggiore responsabilità in materia di coordinamento e governo delle trasformazioni territoriali regionali. Un ruolo che l'ente ha già assunto attivamente, in affiancamento ad alcuni enti territoriali, soggetti della pianificazione, impegnati nella redazione di propri strumenti urbanistici.

*Presidenza*

---

*PIANO URBANISTICO PROVINCIALE - PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE  
DT01 - Manuale di linee guida sul dimensionamento urbanistico*

TIPO DOCUMENTO : *Relazione*

VER.: *n. 3 del 04.12.2012*

APPROVATO CON:

*Del. C.P. n. 7 del 03.02.2011 e Del. C.P. n. 34 del 25.05.2012*



### 3. DEFINIZIONE GENERALE

Per dimensionamento urbanistico si intende la determinazione quali-quantitativa della portata complessiva delle trasformazioni territoriali attese da una certa comunità; dimensione questa tale da consentire alla stessa comunità di svilupparsi secondo le proprie aspirazioni maturate in un certo periodo storico.

Il dimensionamento del piano urbanistico è un'attività fondamentale del progetto per assumere le scelte tecniche e politiche in merito alla dimensione delle politiche, degli indirizzi e delle trasformazioni territoriali. Il dimensionamento accompagna il progetto del piano. La corretta presentazione delle ragioni del dimensionamento costituisce presupposto per la corretta comprensione e interpretazione dell'intero progetto urbanistico.

*Presidenza*

---

*PIANO URBANISTICO PROVINCIALE - PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE  
DT01 - Manuale di linee guida sul dimensionamento urbanistico*

TIPO DOCUMENTO : *Relazione*

VER.: *n. 3 del 04.12.2012*

APPROVATO CON:

*Del. C.P. n. 7 del 03.02.2011 e Del. C.P. n. 34  
del 25.05.2012*



#### 4. CAMPO DI APPLICAZIONE

La normativa vigente in materia di progetto urbanistico e, in generale, l'intera disciplina urbanistica presenta un grande interesse soprattutto per il dimensionamento del PRG. La normativa della RAS in materia si riferisce in prevalenza al dimensionamento dei PUC.

In questo documento, si tratta del dimensionamento del piano a qualunque livello o settore questo si riferisca: regionale, provinciale o comunale; strategico, operativo, attuativo.

*Presidenza*

---

*PIANO URBANISTICO PROVINCIALE - PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE  
DT01 - Manuale di linee guida sul dimensionamento urbanistico*

TIPO DOCUMENTO : *Relazione*

VER.: *n. 3 del 04.12.2012*

APPROVATO CON:

*Del. C.P. n. 7 del 03.02.2011 e Del. C.P. n. 34  
del 25.05.2012*



## 5. DIMENSIONAMENTO E PIANO-PROCESSO

Il dimensionamento è un procedimento che comprende verifiche tecniche e confronti politici in modo tale da costituire la parte decisiva di un piano urbanistico.

Lo svolgimento del dimensionamento fa parte integrante del piano e dei relativi documenti, tra cui per esempio la relazione illustrativa.

In sede di impostazione del documento di indirizzi tecnico-politici preliminare al piano, specifico interesse riveste la costruzione di un pre-dimensionamento in cui siano definiti seppure in bozza i contorni della dimensione delle trasformazioni cui il piano punta. In questo caso, si produce uno sforzo per specificare gli obiettivi attesi, in termini di risultati da raggiungere tramite certe politiche. Per esempio, nel caso del pre-dimensionamento di insediamenti residenziali, si può fare riferimento al numero di alloggi da realizzare secondo certe politiche della casa. È auspicabile che il metodo e i contenuti del dimensionamento siano indicati, seppure in modo sommario, sin dall'eventuale documento di indirizzi o dagli studi di fattibilità preliminari.

*Presidenza*

---

*PIANO URBANISTICO PROVINCIALE - PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE  
DT01 - Manuale di linee guida sul dimensionamento urbanistico*

TIPO DOCUMENTO : *Relazione*

VER.: *n. 3 del 04.12.2012*

APPROVATO CON:

*Del. C.P. n. 7 del 03.02.2011 e Del. C.P. n. 34  
del 25.05.2012*



## 6. LE FASI

Secondo i manuali di urbanistica, ai quali si rimanda per gli approfondimenti metodologici e per le scelte specifiche su tecniche e metodi, Il dimensionamento urbanistico può essere svolto in vari modi che presentano una comune matrice: contemplano un certo numero di fasi operative.

Il procedimento può essere suddiviso in due macro fasi: la determinazione del fabbisogno dell'insediamento e la previsione della risposta urbanistica. Ciascuna macro fase si suddivide in varie fasi, come esemplificato nella tabella seguente.

Tabella 1 - Schema esemplificativo dell'articolazione in fasi del dimensionamento.

Macro fasi	Fasi
Calcolo del fabbisogno insediativo	Definizione dell'orizzonte temporale
	Definizione di scenari di sviluppo socio-demografico
	Scenari di confronto con le risorse culturali, ambientali e le politiche locali
Risposta urbanistica	Specificazione della consistenza urbanistica
	Localizzazione geografica delle trasformazioni

### 6.1. IL FABBISOGNO INSEDIATIVO

La determinazione del fabbisogno insediativo consiste nella definizione quali-quantitativa della o delle comunità che con massima probabilità saranno ospitate a vario titolo (residenti, turisti, congressisti, city user, ecc.) nel territorio di riferimento del piano. La definizione di tale comunità evidentemente cambia al variare del piano considerato e del contesto socio-territoriale. La determinazione del fabbisogno insediativo può essere articolata in tre fasi.

#### 6.1.1. ORIZZONTE TEMPORALE

La prima, è la definizione dell'orizzonte temporale cui riferire il dimensionamento. Si tratta del più probabile arco temporale di efficacia del piano, in termini di capacità di incidere sulle trasformazioni territoriali. Evidentemente, l'orizzonte temporale varia in funzione del tipo di strumento urbanistico; in linea di principio, per un piano territoriale di coordinamento in cui siano contenuti gli indirizzi per gli assetti territoriali di un'intera regione si sceglierà un orizzonte temporale molto più lontano rispetto ad un piano attuativo di un piano urbanistico comunale. L'ampiezza dell'orizzonte temporale può essere riferita al periodo di vigenza ufficiale di un piano. Nei casi in cui, come per i PUC, la vigenza sia illimitata, si individua un periodo di tempo durante il quale il piano naturalmente perde efficacia e abbisogna di una revisione o aggiornamento.

Presidenza

PIANO URBANISTICO PROVINCIALE - PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE  
DT01 - Manuale di linee guida sul dimensionamento urbanistico

### 6.1.2. SCENARI SOCIO-DEMOGRAFICI

La seconda consiste nella formulazione di scenari socio-demografici attraverso l'uso di tecniche varie capaci di definire quali-quantitativamente i destinatari di un particolare strumento di piano o, in altri termini, le dimensioni della comunità che con tutta probabilità si insedierà e abbisognerà di certe trasformazioni territoriali entro l'orizzonte temporale di riferimento. Gli scenari sono formulati con riferimento a dinamiche sia interne che esterne alla comunità di riferimento. Sono molto utilizzate le tecniche statistiche di proiezione tramite l'elaborazione di curve di tendenza in grado di descrivere con un certo livello di confidenza il comportamento futuro più probabile di una data popolazione.

### 6.1.3. RISORSE LOCALI

Specialmente nel caso in cui nella fase precedente si sia tenuto conto solo di caratteristiche proprie del sistema demografico, è necessario esplicitamente sviluppare una terza fase, che rappresenti un momento di confronto con le risorse naturali e politico-culturali locali. In questa fase, si arricchisce la costruzione degli scenari con contributi derivanti dall'analisi del contesto politico-decisionale locale e delle sensibilità per gli assetti paesaggistici e ambientali espresse dalla comunità insediata. In questa fase assumono importanza la considerazione per i contributi politici rispetto alle scelte di sviluppo o di conservazione o di riqualificazione territoriale, che devono essere correttamente evidenziati nel dimensionamento. Allo stesso modo, hanno un peso sempre maggiore le considerazioni sulle risorse ambientali e paesaggistiche di un territorio e sulle opportunità e limitazioni che tali risorse presentano. L'analisi ambientale e paesaggistica è tanto più opportuna quanto più è opportuno inserire la VAS nella procedura di costruzione e approvazione dei piani.

## 6.2. LA RISPOSTA URBANISTICA

Nella macro fase successiva, la risposta urbanistica, si specifica la consistenza delle trasformazioni necessarie, in termini di progetto di città e di territorio, indicando le forme, i tipi, gli ingombri degli oggetti e la localizzazione geografica.

Questa macro fase può essere suddivisa in due fasi.

### 6.2.1. CONSISTENZA

La prima riguarda la traduzione in termini urbanistici del fabbisogno dell'insediamento. Si tratta dell'espressione in termini urbanistici tecnici sintetici delle trasformazioni territoriali attese. Lo scopo è la descrizione univoca della portata delle trasformazioni attese nell'ambito di un certo piano. La fase è rilevante ai fini della redazione di un bilancio urbanistico certo. In questa fase, il pianificatore sceglie la forma, l'ingombro e le altre caratteristiche dell'insediamento rispetto alle possibilità consentite dalla normativa.

*Presidenza*

---

PIANO URBANISTICO PROVINCIALE - PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE  
DT01 - Manuale di linee guida sul dimensionamento urbanistico

### 6.2.2. LOCALIZZAZIONE

La seconda attiene alla localizzazione delle trasformazioni territoriali e attualmente è di solito realizzata tramite la tecnica della zonizzazione o, nel caso di piani territoriali di coordinamento, della macro-zonizzazione. Tale tecnica prevede l'attribuzione di destinazioni d'uso o di indirizzi generali a parti di territorio aventi caratteristiche omogenee. Secondo l'interpretazione tradizionale della legge (DM 1444/68), la zonizzazione è stata praticata con l'uso di zone mono funzionali dedicate ad una sola funzione. Nell'ambito del rinnovamento delle pratiche di piano, si incoraggia lo sviluppo di altre tecniche urbanistiche per la determinazione degli indirizzi d'uso. Vista la complessità dell'organizzazione territoriale delle attività della comunità contemporanea, recentemente si è spesso passati a utilizzare zone poli-funzionali, in cui vari usi sono compresenti sulla stessa porzione di territorio. Altra tecnica utilizzabile è la perequazione urbanistica, che è basata sulla comparazione dei diritti edificatori tra i cittadini che ne hanno titolo. La perequazione consente di non gravare eccessivamente sulle risorse pubbliche, tramite una strategia di compensazione verso i proprietari potenzialmente soggetti ad esproprio con maggiori volumetrie realizzabili. Questo avviene per esempio nel caso di progetti urbanistici complessi, che implicino anche la necessità di acquisire superficie al patrimonio dello Stato. La perequazione impone l'individuazione di porzioni di territorio da sottoporre a diverse specializzazioni di intervento: superficie urbane consolidate, superficie urbane soggette a trasformazione urbanistica, superficie extra-urbane di rilevante valore ambientale, eccetera. Si incoraggia dunque il rilancio del progetto urbanistico per comparti, con i dovuti aggiornamenti che ciascun caso specifico richiede, rispetto alla originaria formulazione secondo la legge urbanistica nazionale L 1150/42.

*Presidenza*

---

*PIANO URBANISTICO PROVINCIALE - PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE  
DT01 - Manuale di linee guida sul dimensionamento urbanistico*



## 7. ISTRUTTORIA

Gli elementi richiamati in questo documento sono ritenuti i fondamenti per lo svolgimento del dimensionamento di un piano. Le attività di indirizzo in materia di dimensionamento urbanistico da parte dell'Ufficio del Piano si baseranno sul richiamo al rispetto di queste linee guida nella prospettiva di indirizzare una pratica di progettazione urbanistica costituita in generale da aspetti ricorrenti. Queste linee guida saranno riferimento costante nelle attività di "istruttoria" dell'Ufficio del Piano nei confronti della produzione di piani da parte di enti sotto-ordinati o sub provinciali sostanzialmente isoscalari rispetto alla provincia.

*Presidenza*

---

*PIANO URBANISTICO PROVINCIALE - PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE  
DT01 - Manuale di linee guida sul dimensionamento urbanistico*

TIPO DOCUMENTO : *Relazione*

VER.: *n. 3 del 04.12.2012*

APPROVATO CON:

*Del. C.P. n. 7 del 03.02.2011 e Del. C.P. n. 34  
del 25.05.2012*



## 8. CONCLUSIONI

In questo documento, si intende richiamare l'attenzione dei soggetti intitolati a produrre piani urbanistici, rispetto all'esigenza di migliorare e di standardizzare l'attività del dimensionamento del piano. L'intendimento principale è di considerare il dimensionamento al centro dell'attività del pianificatore. A questo proposito, si chiarisce che la Provincia intende dare la massima disponibilità alla collaborazione con la RAS, ente competente in materia di dimensionamento dei piani urbanistici, rispetto ai procedimenti di piano promossi dagli enti che insistono sul proprio territorio. Queste linee guida NON hanno la pretesa di tradursi in un manuale sulle tecniche capaci di supportare il dimensionamento di un piano. Costituiscono, invece, un pro-memoria delle fasi essenziali del dimensionamento urbanistico; fasi che troveranno adeguata illustrazione nei diversi documenti che costituiscono il piano, a qualunque livello o settore questo appartenga.

*Presidenza*

---

*PIANO URBANISTICO PROVINCIALE - PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE  
DT01 - Manuale di linee guida sul dimensionamento urbanistico*

TIPO DOCUMENTO : *Relazione*

VER.: *n. 3 del 04.12.2012*

APPROVATO CON:

*Del. C.P. n. 7 del 03.02.2011 e Del. C.P. n. 34  
del 25.05.2012*



## 9. MANUALI E ALTRI RIFERIMENTI TECNICI

- Legge 17 agosto 1942, n. 1150. Legge urbanistica.
- Legge 6 agosto 1967, n. 765. Modificazioni ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150.
- Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell' art. 17 della legge n. 765 del 1967.
- D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U (Decreto "Floris") Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna.
- L.R. 22 dicembre 1989, n. 45. Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale.
- Gabellini, P. *Tecniche urbanistiche*. Roma: Carocci, 2001.
- Mercandino, A. *Urbanistica tecnica*. Milano: Il Sole 24 Ore, 2001.

Presidenza

---

PIANO URBANISTICO PROVINCIALE - PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE  
DT01 - Manuale di linee guida sul dimensionamento urbanistico

TIPO DOCUMENTO : *Relazione*

VER.: *n. 3 del 04.12.2012*

APPROVATO CON:

*Del. C.P. n. 7 del 03.02.2011 e Del. C.P. n. 34 del 25.05.2012*