

COMUNE DI VILAFRANCA TIRRENA

(PROVINCIA DI MESSINA)

REVISIONE PIANO REGOLATORE GENERALE

A - RELAZIONE

Redattori

Dott. Arch. Emanuele Carrozza

Dott. Arch. Giuseppina Laura Di Leo (Capogruppo)

Dott. Ing. Michele Di Pietro

RELAZIONE GENERALE

1 - PREMESSA

Il senso del piano che proponiamo ha come obiettivo principale quello della riqualificazione urbana che, realizzandosi attraverso norme che pongono in relazione regole qualitative e quantitative, dia risposta alla identità urbana di Villafranca legata alle sue potenzialità economiche, e in prospettiva, alle sue possibili potenzialità turistico-ricettive.

L'Amministrazione, nella sua decisione di elaborare una Variante Generale, ha affidato ai progettisti sostanzialmente il compito di razionalizzare l'esecutività delle zone di espansione, la distribuzione dei servizi nel territorio, la funzionalità del sistema viario.

La stessa Amministrazione nel definire le direttive generali (deliberate nel febbraio 1994) si propone come obiettivo da raggiungere il miglioramento complessivo della qualità funzionale del Comune in una prospettiva economica diversa.

Il Piano nel dare risposta alle esigenze dell'Amministrazione si propone come strumento di esecutività immediata con un dettaglio normativo di controllo qualitativo e formale adeguato alle dimensioni di un centro medio piccolo come quello di Villafranca.

Il piano regolatore di Villafranca si serve di due tipi di strumenti il piano della struttura, di livello più generale, nel quale vengono differenziate le parti urbane strutturali del centro, per le quali sono previsti interventi strategici ed un livello di definizione formale del piano di maggiore incisività, dalle parti che, pur non essendo strategiche, costituiscono un supporto al funzionamento dell'insieme; la zonizzazione, estesa all'intero territorio comunale, che recepisce le scelte differenziate dello schema

della struttura e individua attraverso le schede normative le parti di esecutività immediata.

2 - LA CONDIZIONE ATTUALE

2.1 - Il ruolo del centro nel contesto territoriale di appartenenza

- Aspetti geografici e morfologici

Il territorio comunale di Villafranca Tirrena è delimitato da due fiumare. La fiumara Gallo segna il confine con il territorio comunale di Messina, la fiumara Santa Caterina segna il confine con il territorio comunale di Saponara.

Il territorio comunale si estende dalla fascia marina, nella quale è concentrata gran parte dell'urbanizzazione, alla zona più alta dei Monti Peloritani, passando per un entroterra collinare nel quale sono localizzate le frazioni di Bauso, Calvaruso e Serro.

Le tre frazioni, iniziali nuclei di formazione del centro, appartengono al sistema territoriale strutturato dal torrente Calvaruso, che definisce i caratteri geografici e morfologici della parte collinare dell'insediamento.

Il sistema territoriale del torrente Calvaruso costituito da tre tipi di tessuto agricolo (crinale, mezzacosta e fondovalle), che si differenziano per tipo di coltura, rappresenta per la forte connessione tra tessuti, localizzazione e tipi di colture una unità idrovegetazionale.

- Aspetti economico sociali

Il comune che negli anni '70-80 ha vissuto un momento economico particolarmente interessante per la presenza della Pirelli, delle Cementerie, e di altre

industrie minori, rappresentava una delle poche concentrazioni industriali della Provincia di Messina.

La crisi del settore, il depauperamento delle risorse agricole, l'apertura dello svincolo autostradale, inizialmente funzionale all'area industriale, hanno determinato un cambiamento del ruolo svolto dal centro nel contesto territoriale, trasformandolo in una alternativa residenziale con valenza turistica al Comune di Messina.

L'economia del centro è connotata principalmente dall'attività industriale e artigianale, supportata in parte dall'attività agricola residua, in parte dalla attività terziaria.

L'attuale crisi della Pirelli, costituente una delle fonti di maggiore offerta di lavoro per la popolazione locale, ha determinato una condizione di disoccupazione diffusa, innescando una inversione di interessi economici dal settore industriale al settore turistico, che per diventare realistico deve ritrovare e riqualificare i suoi caratteri emergenti ed inserirsi poi in una rete turistica territoriale.

2.2 - Il carattere specifico del centro urbano

- Aspetti fisico-formali

Il territorio comunale di Villafranca Tirrena pur avendo un'estensione di 1.470 ettari è fortemente urbanizzato nella fascia costiera che va dalla Ferrovia al mare.

L'impianto urbano della fascia costiera si è inizialmente sviluppato lungo le parti terminali dei percorsi di collegamento con il territorio e nel tempo ha saturato sia i collegamenti con il mare, sia la S.S.113, percorso trasversale di relazione, con un tessuto a sviluppo lineare costituito da tipologie prevalentemente a schiera.

Lo schema iniziale dell'impianto urbano si è modificato nel tempo fino ad avere oggi una situazione di forte casualità, dovuta anche all'attuale disordinata espansione.

L'attuale configurazione urbana, nella quale le parti riconoscibili sono quelle di formazione, risulta priva di una organizzazione spaziale compiuta per la assenza di gerarchia nei percorsi stradali e di polarità urbane formalmente compiute.

Villafranca pur essendo oggi un centro costiero, non si relaziona sufficientemente con il mare, tanto che la fascia urbana più limitrofa al mare non costituisce un affaccio, ma al contrario un margine urbano non connotato e degradato.

- Aspetti funzionali

La popolazione di Villafranca negli ultimi venti anni è passata da 5808 abitanti a 7381 con un incremento pari al 27%.

La costruzione negli ultimi anni di molti edifici pubblici che ha contribuito ad elevare la dotazione di standard, inesistenti o quasi prima, non è stata sufficiente a soddisfare il fabbisogno minimo di servizi per abitante.

L'attuale situazione configura ancora una sottodotazione complessiva di circa 8 metri quadrati per abitante.

Infatti si misurano:

- per l'istruzione mq.16703, pari ad una dotazione di 2,26 mq./ab.
- per le attrezzature collettive mq.20155, pari ad una dotazione di 2,73 mq./ab. dato che sembra eccedere dalla quantità minima prevista dal D.I. 1444/68 esclusivamente per l'incidenza della quantità di aree destinate ad attrezzature religiose
- per il verde pubblico e lo sport mq.28452, pari ad una dotazione di 3,85 mq./ab.
- per i parcheggi mq.7936, pari ad una dotazione di 1,07 mq./ab.

Dalle indagini svolte risulta che il rapporto abitanti servizi è carente sia dal punto di vista quantitativo, sia dal punto di vista qualitativo.

Le funzioni principali, oltre alle residenze ed ai servizi, sono quelle industriali concentrate nella Pirelli e Cementerie e quelle artigianali di recente costruzione non ancora assegnate.

Le aree industriali dismesse che occupano consistenti porzioni di territorio, nella fascia costiera, rappresentano parti urbane indefinite per destinazione d'uso e per attribuzione di funzioni specifiche.

Le attività commerciali localizzate principalmente lungo la strada statale 113, asse di collegamento con i centri limitrofi, e contemporaneamente asse urbano principale, creano condizioni di difficile circolazione per la mancanza di spazi pedonali e parcheggi adeguati.

- Aspetti insediativi

Alla crescita di popolazione ha corrisposto un forte incremento edilizio pari ad un aumento di abitazioni del 74 % rispetto al 1971. Infatti il totale delle abitazioni registra un aumento da 1845 unità al 1971 a 3224 unità al 1991.

Le abitazioni non occupate al 1991 sono 775 unità, pari al 24 % del totale delle abitazioni, dato che è giustificato dalla recente presenza di seconde case.

L'elaborazione dei dati statistici rivela un fabbisogno pregresso di vani derivante dal rapporto tra numero di stanze per abitazione e numero di componenti per nucleo familiare pari a 415 unità.

Un'attenta analisi dei dati statistici ed i rilievi diretti svolti per conoscere la consistenza edilizia e lo stato di conservazione degli edifici porta a quantizzare in altri 900 vani circa il fabbisogno pregresso per un totale di 1300 unità.

La popolazione residente a Villafranca risulta composta da 2.459 famiglie costituite mediamente da 3 persone per famiglia.

Il miglioramento qualitativo della domanda residenziale, da parte delle famiglie che tendono a cercare alloggi più grandi e più comodi, la crescita di nuclei monofamiliari ed di nuclei di nuova formazione fa aumentare l'attuale domanda di abitazioni.

- Aspetti qualitativi

La scarsa qualità urbana complessiva del comune di Villafranca è dovuta :

- ad una casuale squilibrata distribuzione delle funzioni urbane;
- a cattive condizioni di mobilità (traffico, sedi stradali non continue ed inadeguate, mancanza di spazi sosta per servizi);
- a carenza di servizi e verde pubblico (non solo in termini quantitativi ma anche in termini qualitativi ed in forme di grandi attrezzature anche di tipo privato);
- a disorganizzazione degli insediamenti produttivi;
- a degrado ambientale;

3 - IL PROGETTO DI PIANO

3.1 - Le direttive generali

L'Amministrazione comunale nello stabilire le direttive generali ha posto ai progettisti le priorità di seguito elencate:

- 1) Soluzioni insediative alternative;
- 2) Norme di attuazione delle zone di nuova espansione (zone C) che ne agevolino l'attuazione;
- 3) Potenziamento della viabilità esterna di penetrazione agricola, collegamenti viari con le frazioni, strada a scorrimento veloce alternativa alla S.S.113, modificazione dell'asse del lungomare, adeguata previsione di parcheggi capillarmente diffusi;
- 4) Distribuzione e localizzazione di servizi pubblici di livello locale ed urbano;

3.2 - Il Dimensionamento

La popolazione residente attualmente (precisamente al 31 dicembre 1993) a Villafranca Tirrena è di 7.881 persone di cui 3.856 maschi e 4.025 femmine.

Le previsioni di incremento demografico ai fini del dimensionamento del piano regolatore generale del Comune devono essere proiettate a 20 anni, quindi ipotizzando che il P.R.G. possa entrare in vigore già nel 1995, tali previsioni vanno spinte al 2015.

Il numero di abitanti residenti a una certa data futura si può trovare con la seguente:

$$P = P_0 \times (1 + r)^n$$

dove:

P = popolazione prevedibile dopo -n- anni;

P₀ = numero di abitanti attuali (al 31.12.1993)

n = numero di anni intercorrenti tra il 1993 e il 2.015

r = tasso di incremento demografico annuo.

Nella superiore espressione l'unico elemento di incertezza e di difficile valutazione è il tasso di incremento annuo; nel nostro caso, avendo a disposizione i dati di popolazione degli ultimi 23 anni del comune si può costruirne la curva di crescita riferita, nel caso specifico, agli ultimi 10 anni. Tale scelta è dovuta alle seguenti considerazioni:

- negli ultimi 10 anni, dopo un periodo di lieve crescita e poi di parziale stazionamento, si è avuta una impennata chiara e decisa dell'aumento della popolazione;
- la vicinanza a Messina, comune limitrofo, e ai centri balneari di Saponara e Rometta, nonché la presenza di un tratto di costa fruibile a fini balneari, ne fa un punto di riferimento per quanti vogliono una casa che sia contemporaneamente vicina al mare, per il periodo estivo, e alla città per motivi di lavoro o di opportunità;
- a ciò si aggiunge il fatto che la città di Messina è ormai satura e cerca nuovi spazi di sviluppo; Villafranca Tirrena, essendo confinante, si pone come prima naturale area di sviluppo.

Dal grafico a istogrammi allegato alla presente si evince il tasso di crescita della popolazione residente negli ultimi 10 anni che è dell'1,22 % .

Sostituendo nella superiore espressione si ha:

$$P = 7.881 \times (1 + 0,0122)^{22} = 10.290 \text{ abitanti}$$

arrotondabili a n° 10.500 abitanti al 2.015.

A questo numero va ovviamente sommato quello della popolazione fluttuante sia giornaliera che stagionale.

3.3 - Gli obiettivi del piano

Il piano, che intende garantire soprattutto una corretta e ordinaria amministrazione, affida alla sua struttura e impostazione il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

1) Sistema infrastrutturale portante capace di eliminare i traffici di attraversamento ,di decongestionare la S.S.113 con la creazione di due strade una compresa tra la ferrovia e la statale l'altra parallela compresa tra la stessa statale e il mare, di razionalizzare e migliorare la viabilità interna congiuntamente alla creazione di numerosi parcheggi anche di dimensione modesta ma distribuiti capillarmente;

2) Struttura del verde che organizza in "sistema" le poche aree verdi esistenti con quelle di progetto in un disegno che collega anche le aree agricole sia interne che esterne al centro. Le grandi opzioni progettuali del piano riguardano il verde-parco del lungomare, la grande area di verde attrezzato localizzata a mare oltre il torrente Calvaruso e la riqualificazione ambientale del sistema idrovegetazionale della vallata del Calvaruso. Il sistema del verde è costituito anche dalla pluralità di piccoli vuoti destinati a giardini pubblici, attrezzature sportive, piazze e spazi di relazione pubblico privati, filari di alberi lungo le strade che costituiscono un connettivo più minuto ma assolutamente qualificante il tessuto urbano nel suo complesso.

3) Riqualificazione urbana localizzata per poli decentrati interni al tessuto capaci di ridisegnare alcune parti interne e il margine esterno. L'attuale organizzazione urbana disgregata e casualmente costruita senza piazze, senza spazi verdi adeguati che restituisce di Villafranca "immagine" di una zona periferica ha spinto alla scelta di

strutture urbane in grado, crediamo, di offrire un “effetto città” capace di concentrare al suo interno nuove polarità di tipo commerciale e servizi di “qualità urbana”.

4) Riconversione e riqualificazione di aree industriali oggi dismesse con utilizzazioni adeguate al resto degli obiettivi affinché si creino le condizioni per una lenta ma qualificata riconversione a fini turistici del territorio tutto di Villafranca.

3.4 - Gli strumenti del piano

3.4.1 - Lo schema della struttura

L'elaborato dello schema della struttura individua la struttura urbana di Villafranca, articolata in sistemi costituiti da aree e luoghi strategici e loro reti di connessione, e definisce i tipi di intervento specifici per la valorizzazione delle potenzialità delle singole parti.

I luoghi strategici sono:

- le parti urbane di interesse storico tipologico coincidenti con le frazioni;
- le aree urbane speciali per collocazione e ruolo distinte in margini esterni (il tessuto lineare lungo le direttrici di crinale, mezzacosta e fondovalle, e le aree di nuovo margine urbano localizzate oltre il torrente Santacaterina al confine con Saponara), aree interne (zone C di espansione con ruolo propulsivo di una nuova immagine urbana), aree industriali dismesse.

Le reti di connessione sono:

- la rete verde costituita da invarianti ambientali (il sistema idrovegetazionale del Calvaruso), verde urbano e verde agricolo tutelato;
- la rete dello spazio pubblico costituita da poli attrezzati di servizio ed elementi puntuali distribuiti ed integrati con il tessuto residenziale.

I tipi di intervento comprendono il potenziamento della rete stradale, il recupero dei caratteri morfologici ed ambientali della rete verde, il disegno e la definizione dello spazio pubblico e dei luoghi urbani speciali.

3.4.2 - La Zonizzazione

Lo strumento della zonizzazione nel piano regolatore del comune di Villafranca non risponde semplicemente ad esigenze di tipo funzionale, ma trattandosi di un piccolo centro (per i quali lo strumento di piano dovrebbe già essere concepito come uno strumento attuativo), risponde anche ad esigenze di compiutezza formale delle singole aree e della struttura urbana nel suo insieme.

L'incremento di popolazione prevista di circa 2500 abitanti, ha consentito come richiesto dalla Amministrazione, di lasciare inalterate le residue zone "B" (è nota a tutti la corsa al rilascio di concessioni in questi ultimi mesi) e "C" di espansione del precedente P.R.G. che all'epoca di adozione e approvazione risultava fortemente sovradimensionato.

Le zone omogenee ed i criteri attraverso i quali sono state articolate sono di seguito descritti.

- Zone A articolate in A1 ed A2

Le zone A1 sono gli edifici perimetrati dal precedente P.R.G..

Le zone A2 che sono le tre frazioni di Bauso, Calvaruso e Serro iniziali nuclei di formazione del centro, appartengono al sistema territoriale strutturato dal torrente Calvaruso che definisce i caratteri geografici e morfologici della parte collinare dell'insediamento.

Le zone, corrispondenti a quelle del P.R.G. precedente sono state normate successivamente da piani particolareggiati che sono confermati in quanto gli interventi

di ristrutturazione proposti dai piani, rivolti alla riqualificazione funzionale e formale, appaiono ad oggi idonei.

- Zone B articolate in B1, B2, B3

La differenziazione delle zone B in sottozone è avvenuta incrociando quattro tipi di informazione:

- valore dell'indice fondiario attuale
- stato di conservazione degli edifici
- numero dei piani f.t.
- presenza e dimensione di aree libere da destinare al completamento

Incrociando queste informazioni e' stato possibile individuare:

- *Zone B1* - di completamento e conservazione - costituite in prevalenza da edifici nuovi in buone condizioni, con tre o più piani f.t., con indice fondiario elevato ed in ogni caso superiore ai 5mc/mq consentito dalla legge; per queste aree si è prevista la conservazione delle attuali volumetrie e dei rapporti esistenti tra costruito e non costruito, consentendo la demolizione e ricostruzione degli edifici nel rispetto della volumetria esistente.
- *Zone B2* - di completamento e recupero - costituite prevalentemente da edifici misti per stato di conservazione e numero dei piani f.t., da piccole aree libere con indice fondiario inferiore al massimo consentito dalla legge; per queste zone si è previsto il completamento delle aree libere regolato da un indice fondiario massimo di 3,5 mc/mq, la sopraelevazione o la demolizione e ricostruzione degli edifici con meno di 3 piani f.t. ed in stato di conservazione mediocre o pessimo. La possibilità di sopraelevazione consentita in queste zone è finalizzata al raggiungimento di unitarietà di fronti.
- *Zone B3* - di completamento e ristrutturazione - costituite da parti urbane in condizioni particolarmente degradate miste ad aree libere; per queste zone si è

previsto il completamento delle aree libere regolato da un indice fondiario massimo di 3,5 mc/mq ed interventi di ristrutturazione edilizia per le aree degradate. All'interno delle zone B4 sono state indicate delle parti urbane di particolare valore strategico (perché situate ai bordi di strade urbane principali da ampliare) per le quali sono state redatte ed allegate in normativa alcune schede norma. Per queste parti urbane, attraverso le schede norma, si vuole innescare un processo di demolizione e ricostruzione degli edifici secondo un nuovo allineamento stradale, reso conveniente, per il singolo proprietario, dalle possibilità consentite in normativa.

- Zone C articolate in C1, C2, C3

Le zone C, totalmente inedificate, si differenziano per il valore dell'indice territoriale che gli viene attribuito (1,5 mc/mq. in C1, 0,75 mc/mq in C2, 0,50 mc/mq in C3).

Il P.R.G. si attua in queste zone attraverso il piano di lottizzazione convenzionata.

Le zone C, così come indicato nell'elaborato dello schema della struttura, sono parti urbane strategiche per la possibilità di innescare un processo di riordino urbanistico dell'intero centro.

In tale ottica, e anche per dare risposta ad uno dei punti delle direttive della Amministrazione Comunale circa l'esecutività per lotti di 5.000 mq., sono state redatte alcune schede norma, relative a tutte le zone C1 e C2, allegate alla normativa di piano, che si ponevano quale alternativa di attuazione diretta, ai piani di lottizzazione convenzionata.

La concessione convenzionata attraverso la quale i proprietari delle unità minime di intervento potevano operare doveva rispettare sia la quantità di viabilità sia la percentuale di area standard assegnata ad ogni singolo lotto in misura proporzionale alla sua dimensione.

La volumetria massima consentita era stata calcolata applicando l'indice territoriale sull'intera area omogenea compresa quindi l'area destinata a viabilità e a servizi che nei fatti producevano volumetria.

La determinazione delle aree per servizi localizzata nella scheda norma aveva comportato una concentrazione della volumetria nelle unità minime maggiore che presupponeva un accordo tra i proprietari delle aree residenziali e la quota parte dei proprietari delle aree per standard necessari per la realizzazione della volumetria consentita e di conseguenza per la cessione e/o la costruzione dei servizi.

Attraverso queste schede normative si intendeva proporre anche un disegno delle aree di espansione che garantisse qualità e compiutezza formale alle zone residenziali e inoltre certezza di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in aree non frammentate che il comune spesso non può utilizzare.

Il Consiglio Comunale con la delibera di adozione ha eliminato le schede norma introducendo il solo piano di lottizzazione convenzionata di iniziativa privata limitatamente a lotti non inferiori a 5.000 mq. di arbitraria delimitazione.

- Zone D articolate in zone D1, D2, D3

Le zone industriali e artigianali sono sostanzialmente confermate, ad eccezione delle zone industriali dismesse.

A queste zone, assolutamente importanti per la graduale conversione di Villafranca a centro con valenze turistiche, il piano non assegna un'esecutività immediata pur riconoscendo un ruolo strategico in quanto la domanda di riconversione è poco chiara, tanto che le possibili destinazioni da assegnare alle aree sono molteplici.

- Zone E articolate in E1, E2, E3, E4.

Le zone agricole di maggiore interesse appartengono all'unità ambientale del torrente Calvaruso in cui le colture agrarie sono fortemente connotate dai diversi tipi di tessuti agricoli e di conseguenza hanno determinato la scelta di piano.

In queste aree, imponendo il mantenimento dei tessuti, il piano punta al potenziamento delle specificità delle tre fasce altimetriche in cui è articolato il sistema:

- per la fascia di crinale sono previsti interventi di riqualificazione e valorizzazione dei terrazzamenti agricoli, oggi degradati, e di rimboschimento delle aree del territorio più vicine ai peloritani;
- per la fascia di fondovalle sono previsti interventi di potenziamento delle attività agricole intensive.

- Zone F articolate in F1, F2, F3.

Le zone F destinate a servizi ed attrezzature pubbliche sono le aree a cui il piano destina il ruolo più importante per la riqualificazione di Villafranca.

Le zone F1 ed F2 hanno il ruolo di importanti polarità di attrazione (maneggio, parchi urbani attrezzati, attrezzature polisportive) nei confronti dei comuni limitrofi, le zone F3 contribuiscono, attraverso una capillare distribuzione dei servizi, al raggiungimento di una qualità urbana diffusa.

La logica di distribuzione e differenziazione delle zone F è quella di puntare allo sviluppo delle potenzialità turistiche del centro in un disegno in cui le zone F1 e F2 di livello territoriale costituiscono la risorsa economica e le zone F3 l'ossatura portante di questa potenzialità.

Le zone F3, che corrispondono allo standard urbanistico, sono assunte dal piano come elemento quali-quantitativo "forte" e superano i 18 mq./ab del D.I.1444 del 1968 in quanto trattandosi di un centro costiero con più di 10.000 abitanti in previsione, sono stati aggiunti i 6 mq in più imposti per legge.

3.5 - Il Metodo di Piano

La finalità del piano regolatore di Villafranca è quella di delineare un assetto generale della città fortemente innovativo rispetto a quello attuale.

Il nuovo assetto punta a trasformare il centro urbano da un insieme di parti tra loro disarticolate e poco funzionali a un insieme organico formalmente e funzionalmente compiuto.

Il piano che, pur mirando alla compiutezza dell'organismo urbano, riconosce nella trasformazione continua il suo carattere principale, non ha come obiettivo quello della definizione di un modello statico di città, ma quello della individuazione delle regole della trasformazione, per potere intervenire nel processo evolutivo della città con tempi e modi differenziati.

L'assetto urbano proposto si configura attraverso interventi di conservazione delle qualità ambientali e di trasformazione dei luoghi urbani che nel processo di evoluzione, pur mantenendo i loro ruoli, necessitano di rinnovo o di progettazione.

Gli interventi di trasformazione riguardano:

- la struttura viaria portante costituita dagli assi principali di penetrazione verso il mare e dalla S.S.113;
- i margini urbani formalmente definiti per i quali, attraverso le schede progetto, si configura un tipo di espansione hiusa verso l'esterno;
- le polarità di servizi con funzione di rigenerazione del tessuto urbano;

Gli interventi di conservazione riguardano:

- le invarianti ambientali del sistema del Calvaruso;
- la struttura insediativa originaria delle frazioni di Serro, Calvaruso e Bauso.

SOMMARIO

1 - PREMESSA	1
2 - LA CONDIZIONE ATTUALE	2
2.1 - Il ruolo del centro nel contesto territoriale di appartenenza	2
2.2 - Il carattere specifico del centro urbano	3
3 - IL PROGETTO DI PIANO	7
3.1 - Le direttive generali	7
3.2 - Il Dimensionamento	7
3.3 - Gli obiettivi del piano	9
3.4 - Gli strumenti del piano	10
3.4.1 - Lo schema della struttura	10
3.4.2 - La Zonizzazione	11
3.5 - Il Metodo di Piano	15