

**“Siena città nel mondo.  
Un nuovo strumento urbanistico, il Piano Operativo Comunale:  
l’occasione per una rigenerazione urbana.”**

Introduzione.

La città di Siena è stata all'avanguardia per le sue scelte urbanistiche che sono divenute, in alcuni casi, esemplari nella storia urbanistica italiana.

Il confronto con altre città italiane dotate di rilevante patrimonio storico evidenzia che Siena è riuscita a mantenere e valorizzare la propria struttura territoriale e urbana che presenta tutt'oggi livelli qualitativi e di coerenza di assoluto rilievo, in particolare nel centro storico, patrimonio mondiale Unesco. Scelte a volte difficili hanno consentito di mantenere inalterato l'importante patrimonio storico architettonico e ambientale.

Oggi si apre una nuova stagione, superata la fase di espansione e della crescita della città, i temi sui quali fondare le future scelte urbanistiche saranno prevalentemente quelli del *riuso* e della *rigenerazione urbana*, criteri che nello specifico nella nuova legge regionale sul governo del territorio (artt. 57 e 125) è prevista l'assegnazione di specifici contributi *“ai comuni per la realizzazione di opere pubbliche di competenza comunale funzionalmente connesse con gli interventi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 125.....”*. Obiettivi, questi, coerenti anche con la nuova legislazione nazionale sul consumo di suolo, da azzerare entro il 2050 e che introduce il principio secondo cui i Comuni, nella loro pianificazione, dovranno fornire un'adeguata motivazione per eventuali nuove scelte di espansione, dando per priorità assoluta la rigenerazione delle aree già urbanizzate. Il nostro impegno sarà quello di destinare i proventi derivanti dai titoli abitativi edilizi e delle sanzioni in materia, alle opere di urbanizzazione, agli interventi di riqualificazione ed al verde pubblico.

La Regione Toscana ha recentemente rinnovato la propria legislazione urbanistica puntando su questi temi e ribadendo la volontà di ridurre in modo significativo e progressivo il ricorso a nuovo impegno di suolo. La nuova L.R. 65/14 è chiara anche se presenta alcuni elementi di criticità, soprattutto nella parte attuativa e procedurale. In sostanza viene confermato l'impianto normativo (cfr. L.R. 5/95 e L.R. 1/05) che prevede la suddivisione della strumentazione urbanistica comunale in due specifici e diversi atti: uno di natura strategica e statutaria (il Piano Strutturale) e uno di natura operativa (ex Regolamento Urbanistico). Nella nuova legge, quindi, la parte operativa diviene Piano Operativo (il RU diviene PO), strumento attraverso il quale disciplinare l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale.

Il Piano Operativo è un piano prescrittivo. Un atto attraverso il quale la città, in modo partecipato, si impone delle regole per la gestione degli insediamenti: del patrimonio edilizio esistente *“anche quello dei centri e dei nuclei antichi”*; del territorio rurale; delle funzioni e degli usi del territorio. Dovrà inoltre fornire regole e indirizzi di dettaglio per tutti gli interventi trasformativi, insediativi, infrastrutturali ed edilizi sul territorio; individuare i luoghi da sottoporre a rigenerazione urbana e le aree da destinare a opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il nuovo Piano Operativo dovrà guardare la città e il territorio di Siena in modo nuovo: si dovranno ridefinire e affrontare temi e luoghi anche in parte già trattati dai precedenti strumenti urbanistici, ma partendo da una prospettiva focalizzata sul riuso, sul recupero, sull'innovazione tecnologica, sul contenimento energetico con particolare impegno nella riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente, sulla sostenibilità ambientale, sulla compatibilità paesaggistica.

In particolare, si dovrà necessariamente fare riferimento al nuovo PIT (piano di indirizzo territoriale) regionale con valenza di piano paesaggistico. Questo passaggio, di particolare delicatezza e importanza, dovrà essere affrontato con la convinzione e la consapevolezza che si tratta di un'opportunità, piuttosto che di un fastidioso e ulteriore obbligo procedurale di co-pianificazione con Regione Toscana e con gli organi ministeriali (primi tra tutti la Soprintendenza ai beni storico architettonici). Rappresenterà un percorso difficile e impegnativo, ma il risultato finale sarà un Piano Operativo conformato al nuovo PIT, pertanto contenente procedure semplificate e, soprattutto, certezza delle previsioni, anche, e in particolare, quelle riguardanti i beni sottoposti a tutela paesaggistica. Sarà un Piano in grado di tutelare e salvaguardare l'importante patrimonio storico, culturale e paesistico del nostro territorio.

La Città futura vuole confermare e affermare Siena come un centro della Toscana per Scienze della vita e Sanità, Cultura e Cura, con un *grande* Ospedale, un vitale polo culturale nel Santa Maria della Scala, un Sistema dell'Istruzione - Formazione e Università innovativo e *glocal*, Lavoro e Sviluppo economico e qualità delle infrastrutture. A questi obiettivi dovrà rispondere un nuovo Piano delle funzioni che governi i processi strategici senza subirli, attuando una visione di programmazione di medio e lungo termine che ponga sempre e comunque, come obiettivo primario, la qualità della vita. Siena una città inclusiva che indirizza le proprie scelte urbanistiche per un superamento effettivo delle barriere architettoniche.

#### Pianificazione urbanistica.

Si è chiusa – dopo oltre mezzo secolo – la fase di espansione prevista per la prima volta nel piano Piccinato, approvato a livello locale nel 1956 e a livello nazionale nel 1959. Oggi i temi principali sono la rigenerazione urbana e il riuso migliorativo e la riqualificazione dell'edilizia esistente.

La crisi economica e la struttura sociale-demografica richiedono una revisione del dimensionamento previsto dal Piano Strutturale. Le percentuali di attuazione delle previsioni del RU scaduto in data 6 aprile 2016 rilevate alla data del procedimento di avvio della variante al " Servizio della Città", sono, per le categorie più significative, rappresentate nei dati riportati di seguito:

- residenziale (nuovo + ampliamento) = 4,52%
- residenziale (recupero) = 36,68%
- edilizia speciale (posti letto) = 0,00%
- terziario (nuovo + recupero) = 1,35%
- ricettivo (nuovo + recupero) = 0,00%
- industria (nuovo + recupero) = 1,02%.

Relativamente al PS, si registrano le sottostanti percentuali di realizzazione:

- residenziale (nuovo + ampliamento)= 11,57%
- residenziale (recupero) =22,67%
- edilizia speciale (posti letto) =8,33%
- terziario (nuovo + recupero) = 5,40%
- ricettivo (nuovo + recupero) = 0,00%
- industria (nuovo + recupero) = 13,45%.

Questi dati testimoniano, insieme al rapporto fra abitanti e disponibilità di immobili (54.000 residenti, 41.000 immobili), il superamento della previsione elaborata su caratteri dimensionali di continua espansione. La nuova concezione di spazio urbano, valutato dalla qualità dei beni comuni, parte dalla consapevolezza che "volumi zero" significa anche e soprattutto un

arricchimento frutto del potenziamento della dinamica manutentiva e rigenerativa del contesto urbano. Il nuovo Piano Operativo (Piano Strutturale) avrà come priorità il compito di rivisitare, aggiornandolo alle nuove necessità, il dimensionamento disponibile e i progetti "fuori scala". Base importante per questo lavoro è la variante al "Servizio della Città", che, con la sua entrata a regime, consente di non partire da zero nella redazione delle norme del POC, costituendo il nucleo fondamentale dell'articolato normativo del nuovo strumento urbanistico.

Procederà di pari passo con lo studio di un piano di fiscalità che favorisca e promuova le azioni di qualità (manutenzione e conservazione e riqualificazione energetica, dimensionamento dell'esistente a favore delle famiglie, giovani e famiglie mononucleari), attrattivo per funzioni e iniziative ma capace di arginare la rendita per favorire il reddito e un nuovo progresso sociale.

La scelta dovrà essere quella di investire sulla riqualificazione e trasformazione urbana della città, sulla salvaguardia e valorizzazione del paesaggio quale tessuto connettivo del sistema territoriale che si dovrà attuare anche attraverso lo sviluppo di nuovi strumenti come i Programmi di Rigenerazione Urbana.

Un efficace governo del territorio e delle dinamiche urbanistiche non può più esplicitarsi entro i confini amministrativi dei singoli Comuni e ciò vale in modo particolare per l'area senese data l'interazione economica e sociale del capoluogo con i Comuni vicini, storica, strutturata e consolidata, determinante una sostanziale integrazione delle abitudini di vita e dei modelli culturali. Nell'area vasta della Toscana meridionale, il territorio senese, confrontato con quelli di Arezzo e Grosseto, risulta caratterizzato da un'articolazione amministrativa in più comuni molto superiore nonostante le analoghe dimensioni territoriali e demografiche. Questa può costituire un ostacolo a una politica di sviluppo e di gestione efficiente dei servizi, oltre ad essere un svantaggio competitivo. Una diseconomia di scala, accompagnata da consistenti insediamenti abitativi costruiti sui confini con il capoluogo, attratti dai servizi e dalle opportunità offerte dalla città. L'esperienza passata dello SMAS (Schema metropolitano dell'area senese) ha prodotto analisi conoscitive congiunte fermandosi sulla soglia di un'autentica pianificazione unitaria determinando una sovrapposizione di funzioni o l'anarchia nella loro distribuzione. La nuova legislazione urbanistica regionale stimola nuove e interessanti opportunità di co-pianificazione territoriale che distribuiscano in modo intelligente sull'intero perimetro geografico funzioni locali e funzioni di area, con un sistema di mobilità coordinato e servizi omogenei. Le dinamiche reali dello sviluppo contemporaneo sotto il profilo demografico ed economico rendono inutile la competizione fra comuni sul piano dell'offerta abitativa, perché il principio basilare sarà dovunque il risparmio di suolo, il recupero e la rigenerazione urbana, delle aree produttive e commerciali.

Il Comune di Siena è disponibile al confronto con i Comuni limitrofi, fin dall'avvio del Piano Operativo, (revisione del Piano Strutturale), ben oltre gli obblighi di legge, al fine di configurare un grande disegno condiviso di riqualificazione del tessuto edilizio, per migliorare le condizioni di vita e di lavoro dei propri cittadini, di spostamento da e verso la nostra area, di attrazione imprenditoriale, stabilendo parametri e norme uniche per tutta l'area senese. Preso atto del disallineamento temporale della scadenza degli strumenti urbanistici comunali, che non renderà possibile avere la medesima tempistica nel rinnovo e nell'adeguamento normativo, sarà importante definire comunque criteri/regole/parametri/terminologie analoghi per tutti, così da adottare progressivamente una regolamentazione uniforme. Il dimensionamento residenziale, ricettivo, commerciale, produttivo e dei servizi pubblici connessi va determinato per aree omogenee, come si configura quella senese. Il processo di accorpamento promosso dal Governo va accompagnato e rafforzato con un progetto e un percorso riflessivo, partecipato e democratico, attivo e propositivo, che parta dai territori e dalle loro esigenze.

Il POC (Piano Operativo Comunale) non dovrà essere visto come un mero elenco di interventi attuabili, come in sostanza era il suo "predecessore", il PPA (Programma Pluriennale di Attuazione), ma un vero e proprio Piano, che seleziona e specifica, con riferimento a un orizzonte temporale più breve, le indicazioni del PSC (Piano Strutturale Comunale).

I contenuti del POC dovranno essere in particolare incentrati su il documento programmatico per la qualità urbana; l'individuazione e la disciplina degli interventi di edilizia residenziale sociale; la relazione sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria dei principali interventi disciplinati; l'agenda attinente l'attuazione del piano.

Il POC dovrà prevedere e ipotizzare i prossimi possibili cambiamenti e fornire un supporto normativo capace di sostenerli e non ostacolarli.

Per tutti gli interventi di iniziativa privata, i più corposi, l'inserimento del Piano Operativo dovrà avvenire previa sottoscrizione di accordi fra il Comune e i soggetti attuatori, impegnando reciprocamente le parti.

Tali accordi dovranno seguire un protocollo chiaro e sostenibile affinché gli interventi possano essere effettivamente attuati in tempi accettabili e con soddisfazione delle parti (pubblico e privato).

Sarà fondamentale la qualità del progetto urbano per disegnare concretamente la riqualificazione e il rinnovamento dello spazio fisico della città di Siena, anche operando demolizioni di aree e volumi degradati o riuso di contenitori storicizzati dismessi, invitando a un'oculata e ponderata revisione delle zone soggette a vincolo paesaggistico. Prevedendo il riconoscimento delle aree "gravemente compromesse e degradate", già individuate ai sensi dell'articolo 143 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e dalla Disciplina del PIT/PRR e trasmesse alla Regione Toscana.

#### Linee di indirizzo.

Riqualificazione, salvaguardia e valorizzazione del paesaggio, finalizzata agli spazi aperti fuori e dentro la città, devono rappresentare un elemento unico e caratterizzante del paesaggio senese.

Per il conseguimento di questo obiettivo sarà utile il riconoscimento dal 1995, della città come Patrimonio dell'Umanità - Sito UNESCO: titolo da vivere come opportunità e valore. Il Piano di Gestione del Sito dovrà essere integrato con le politiche urbanistiche e edilizie non solo per il Centro Storico ma per tutte le parti di città e campagna in connessione diretta e visuale con esso. Le scelte urbanistiche dovranno essere valutate alla luce del nuovo Piano di Gestione sia per i rapporti con il centro storico che con la buffer zone – zona tampone – del sito UNESCO. Un elemento fondamentale del programma di gestione del sito UNESCO sarà la revisione della circolazione nel centro storico, considerato come un centro da vivere sempre di più a piedi e con la necessità di ridurre il numero di veicoli.

Il disegno della Città sarà attuato delineando tre ambiti territoriali che rappresentano fisicamente altrettante dimensioni identitarie: la città "storica", l'eccellenza, all'interno della quale ritrovare nuove funzioni attraverso recupero e riuso; la città da 'ritrovare', costituita da ville ed edifici coloniali suburbani anche prossimi alla cinta muraria esterna; la "città recente" da

rigenerare, rappresentata dai quartieri periferici, dove è sempre più necessaria la predisposizione di nuovi strumenti urbanistici che consentano con chiarezza operazioni di recupero e ristrutturazione urbanistica.

In questa linea sarà basilare reinterpretare il concetto di demolizione e ricostruzione come opportunità di incidere qualitativamente nel paesaggio contemporaneo.

La qualità dell'ambiente qualifica la vita dei cittadini. La presenza di parchi urbani per il tempo libero, la socializzazione, il godimento della natura non è subordinata ad altre priorità. Il verde non è un bene accessorio, ma un elemento irrinunciabile per una buona qualità della vita. Il verde dovrà fare parte di un progetto integrale di città, ridefinendo il progetto di Parco urbano che integri al suo interno aree di benessere e svago.

Nelle "periferie" saranno previsti interventi di riconfigurazione degli spazi pubblici per definire un "centro" in ogni quartiere, un luogo in cui si riconosca la comunità presente e si riproducano le caratteristiche positive degli spazi aperti della città storica, da realizzare anche attraverso operazioni di demolizione e trasformazione pesanti. Saranno di massima importanza i collegamenti - fisici e virtuali - tra queste parti di città e le altre, facilitando l'uso dei mezzi pubblici o a basso impatto ambientale.

La pianificazione urbanistica dovrà comprendere i temi dello spostamento, sia delle persone che delle merci, considerato che ogni agglomerato urbano è dinamico al suo interno e nei suoi rapporti con l'esterno.

Una criticità della pianificazione passata si è rivelata la mancata attuazione delle parti del piano per una mobilità sostenibile. Oggi occorrono scelte nuove, di raccordo fra il Piano urbano della mobilità e il Piano operativo, affrontando temi importanti riguardo ai trasporti, guidati da due concetti: "come arrivare", migliorando i tempi e i modi per raggiungere la città, e "come muoversi", migliorando le possibilità di spostamento in città con mezzi a minore impatto, potenziando la mobilità "sostenibile".

La previsione di aumento della popolazione ha portato per tutta la seconda metà del XX secolo a moltiplicare le aree edificabili, che hanno creato nella mobilità una serie di flussi incrociati, difficili da servire con i mezzi pubblici.

La necessità di decentrare le funzioni e di portarle in luoghi direttamente raggiungibili con le automobili ha causato uno svuotamento del centro storico e la collocazione degli uffici in zone periferiche, peraltro lontane l'una dall'altra e non connesse.

Nel nuovo Piano operativo, questa situazione deve essere razionalizzata, recuperando i volumi nel centro storico, che si è svuotato, e collegando meglio le aree edificate con i servizi di trasporto pubblico locale, ricreando un tessuto urbano.

Il Piano dovrà attuare politiche d'indirizzo e di governo concertate e condivise con i Comuni limitrofi e, più in generale, con tutti gli operatori pubblici e privati, attraverso strumenti di pianificazione generale in grado di relazionarsi con le dimensioni economiche e sociali attuali, con uno sguardo attento e ragionato verso possibili prospettive future. L'obiettivo sarà la definizione di un possibile "modello" di interventi sulle potenziali nuove parti di una città più ampia testato nelle parti esistenti.

Il Piano attuerà un'operazione di carattere generale rivolta all'intero territorio comunale finalizzata a gestire e controllare le trasformazioni urbane. In particolare sarà introdotto un metodo di controllo urbanistico unitario degli scenari di un'area vasta, della città, con le sue periferie, e le aree verdi che la circondano.

E' evidente che il quadro previsionale strategico dei cinque anni di validità del POC dell'area senese deve essere stimato e commisurato sulle nuove disposizioni della L.R. 65/2014, che di fatto ferma la possibilità di sviluppo attraverso le nuove edificazioni, facendo riconsiderare, in modo più rigoroso, il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente e le nuove possibilità offerte dalla rigenerazione urbana (Capo III – Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e per la rigenerazione delle aree urbane degradate, del TITOLO V).

Tale prospettiva impone una nuova "politica" dell'abitare, volta a riconsiderare tutti gli interventi edilizi come operazioni sociali da promuovere, sostenere e incentivare, producendo norme tecniche d'attuazione di facile comprensione, che non diano adito a molteplici o dubbie interpretazioni, collegate alle reali esigenze della città, flessibili e revisionabili nel tempo. Il POC, come previsto dalla normativa regionale, ha valenza quinquennale e non può garantire in modo permanente il mantenimento di previsioni non attuate.

Lo stato dell'ambiente in cui viviamo è uno dei valori di riferimento più importanti per valutare la qualità della vita dei cittadini che ne fruiscono.

Le normative per le nuove edificazioni e per il recupero funzionale del patrimonio immobiliare esistente svilupperanno i presupposti per un rilancio del settore edile. Iniziative pubbliche, private o a capitale misto in tali settori (energetico, tecnologico, edilizio) potranno contribuire a porre Siena in una posizione di leadership per il settore del risparmio energetico.

Siena, già nel passato, è stata all'avanguardia per scelte urbanistiche legate all'ambiente e alla vivibilità, non si può e non si deve dimenticare la coraggiosa scelta, nei primi anni Sessanta, della chiusura del centro storico al traffico veicolare.

Il processo di riuso e valorizzazione può essere avviato con un piano di riqualificazione energetica degli edifici esistenti nei quartieri periferici della città e nelle zone artigianali.

L'edilizia contemporanea invecchia male: il livello di degrado fisico e prestazionale del costruito recente è molto alto e, ancor più preoccupante è la velocità con cui si manifesta. In particolare, il patrimonio di edilizia residenziale pubblica realizzato negli ultimi cinquant'anni, evidenzia costi di gestione e manutenzione particolarmente alti. Considerando che esso copre circa il 35% del costruito nel periodo di osservazione e che, per contro, esso consuma il 58% dell'energia globale del costruito, risulta evidente come rappresenti, non solo una voce importante nei costi sociali, ma anche l'elemento su cui è prioritario l'intervento di riqualificazione. Anche per questo è indispensabile attivarsi per recepire la direttiva europea 2010/31/CE che prevede l'obbligo di nuovi edifici pubblici a "consumi zero" entro il 2019 per gli edifici pubblici ed entro il 2021 per quelli privati.

I regolamenti comunali rappresentano uno snodo fondamentale per un corretto uso del territorio e delle trasformazioni edilizie in una direzione capace di ridurre impatti, consumi energetici e di risorse naturali. Il settore delle abitazioni è, infatti, uno dei principali responsabili dei consumi energetici e dell'aumento delle emissioni di CO<sub>2</sub>. Occorrerà promuovere interventi edilizi per il risparmio e la riqualificazione energetica: miglioramento dei serramenti, interventi di coibentazione, recupero delle acque meteoriche, pannelli solari e fotovoltaici.

Sarebbe auspicabile prevedere, come ulteriore incentivo, una corsia preferenziale a chi decide di riqualificare o costruire il proprio edificio in linea con il risparmio energetico. Inoltre è auspicabile la progressiva riduzione degli oneri di urbanizzazione per coloro che realizzano interventi di efficienza energetica che permettano di ridurre il fabbisogno almeno del 30%.

Occorrerà una verifica accurata nella scelta delle nuove aree edificabili, finalizzata ad accertarne le reali condizioni ambientali e microclimatiche, promuovendo una corretta esposizione e collocazione rispetto agli agenti climatici, un'effettiva e indispensabile limitazione del consumo del territorio, con interventi di bioedilizia ed ecocompatibili con criteri di minimizzazione dell'impatto ambientale.

La messa a punto di un nuovo piano energetico ambientale comunale (PEAC) avrà come primo scopo la riduzione dei consumi energetici dell'intero territorio comunale, attraverso la realizzazione di una politica di diffusione di interventi di efficienza energetica degli immobili (residenziali, pubblici, commerciali e industriali), alla luce della Direttiva 2010/31/CE, degli impianti produttivi nonché dell'illuminazione pubblica e, come secondo scopo, la riduzione della dipendenza dalle fonti di energia fossile, attraverso la realizzazione di installazioni in generazione distribuita prevalentemente da fonti rinnovabili.

Dovrà essere valutato con attenzione anche il fenomeno dell'inquinamento luminoso: il nostro paesaggio è da salvaguardare anche sotto questo aspetto, studiando sistemi di illuminazione pubblica che, oltre a rispettare le norme, rispondano alle necessità di sicurezza urbana e si armonizzino con il paesaggio. Dovrà essere incentivato l'uso di tecnologie per la produzione di energia, quali il fotovoltaico, il microeolico e il mini-idroelettrico.

In virtù di quanto previsto dalla legislazione regionale in tema di partecipazione alla formazione delle scelte, l'Amministrazione comunale è chiamata nelle sue articolazioni a costruire un percorso di ascolto e di reciproca attenzione con i cittadini. Sarà necessario, quindi, dotare gli uffici tecnici competenti degli strumenti idonei.

E' auspicabile riuscire a individuare forme di attuazione del POC tali da consentire uno snellimento burocratico sia in termini di complessità normativa delle procedure sia nei tempi di istruttoria delle pratiche edilizie.

L'introduzione della semplificazione delle procedure dovrà essere associata alla predisposizione del POC per ridurre il peso burocratico sia sui cittadini e contemporaneamente il carico di lavoro sull'Amministrazione, consentendo di concentrare le risorse esistenti sul territorio nella disciplina e controllo di quelli interventi edilizi effettivamente portatori di un effettivo impatto sui beni storici, artistici, paesaggistici oggetto di tutela. Sarà in tal senso importante il coinvolgimento e/o contributo della Soprintendenza già nella fase iniziale della redazione dei nuovi strumenti urbanistici.

Il POC ha come obiettivo irrinunciabile la comprensione e la facilitazione del rapporto tra i luoghi e gli abitanti, deve riuscire a essere dentro i desideri che portano a vivere la città, creando un legame identitario. Quotidianità, legami e affetti devono confrontarsi con la modernità, quindi con le difficoltà legate alla mobilità di accesso alla città, che deve essere supportata dai servizi pubblici, dai parcheggi scambiatori e dal rapporto costante con le periferie.

Le periferie devono essere vive, vivibili e attive, non quartieri dormitorio, così come il centro storico non può essere esclusivamente dedicato ad attività produttive che lo rendono affollato di giorno e spettrale di notte.

Questa amministrazione ha l'occasione e il dovere storico di ridisegnare il futuro della città senza visioni parziali o particolarismi, con equilibrio, progettando per la collettività e rispondendo ai suoi bisogni, determinando un ambiente in grado di migliorarla, senza cedere a tentativi di semplificazione o derogando per la diminuzione delle risorse economiche, e di concerto con i comuni limitrofi, per determinare la formazione di aree vaste, grazie a una

visione più ampia, con un'effettiva ottimizzazione delle risorse. La co-pianificazione è una scelta e un'opportunità irrinunciabile. La scarsità di risorse impone di potenziare la qualità progettuale e la centralità del Comune come unico garante degli interessi della collettività.