

Bologna, 17 gennaio 2011

IL PROGETTO URBANO E PREMIALITA'

RELAZIONE

GUIDO LEONI

P.le Arturo Balestrieri 31/A, Parma
e-mail: architettoleoni@guidoleoni.com
sito internet: www.guidoleoni.com

PROPOSTA

PROGETTO URBANO



**PROGETTO
URBANO**
parte integrante del
POC



**FATTO SPECIFICO DI PROGETTAZIONE CHE
SI APPLICA A SINGOLE E DETERMINATE AREE
DELLA CITTÀ E DEL TERRITORIO**
(P.P. – PdR – PUA – PRU – ...)
(PRG con Schede Norma, Progetti di Suolo, ...)



- **RIFLESSIONE DELL'ASSETTO MORFOLOGICO
E FUNZIONALE ESISTENTE**
- **PROPOSTA DI UN PROGETTO COMPLESSIVO E
COORDINATO**



**POC
COMUNE DI
LUZZARA**



Art. 30 - L.R. 20/2000 - Emilia Romagna (L.R. 6/2009)

**disciplina il Piano Operativo Comunale (5 anni):
fra gli elaborati di POC è previsto**

**IL DOCUMENTO PROGRAMMATICO
PER LA QUALITÀ URBANA**

DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITÀ URBANA

Introduce la categoria di qualità urbana come obiettivo del Piano Urbanistico Comunale

- **Art. 30 specifica i criteri e i contenuti quali:**
 - **Qualificazione degli Spazi pubblici**
 - **Miglioramento dei servizi**
 - **Benessere ambientale**
 - **Mobilità sostenibile**
 - **Fattibilità degli interventi proposti**

Lascia aperte le modalità di come configurare tale Documento Programmatico (ad es. semplice relazione oppure relazione con elaborati grafici)

Comune di Luzzara (RE)

**Il Documento Programmatico per la qualità urbana
per il POC 2010 è costituito**

**PROGETTO URBANO:
Assetto Morfologico e Uso del Suolo
cartografia 1:5.000
per il Capoluogo e per ciascuna Frazione**

**SCHEDA NORMA DI
AMBITO DI POC**

**Elaborati entrambi riferiti a tutti i possibili Ambiti di Attuazione del
POC dai quali selezionare quelli programmabili nel quinquennio**

P.O.C. 2010 – Comune di Luzzara (RE)

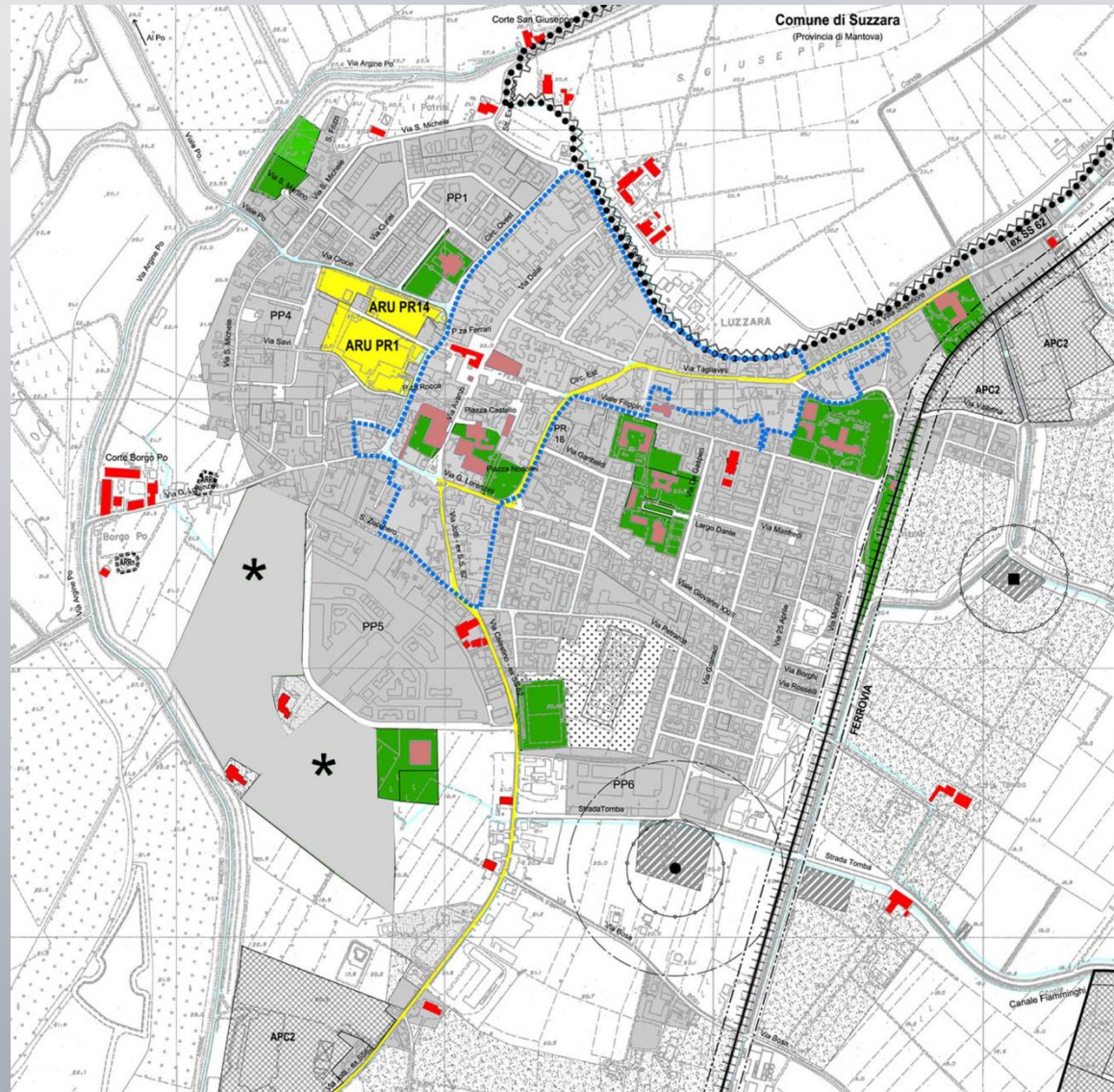
PROGETTO URBANO

- a cura dell'Amministrazione -

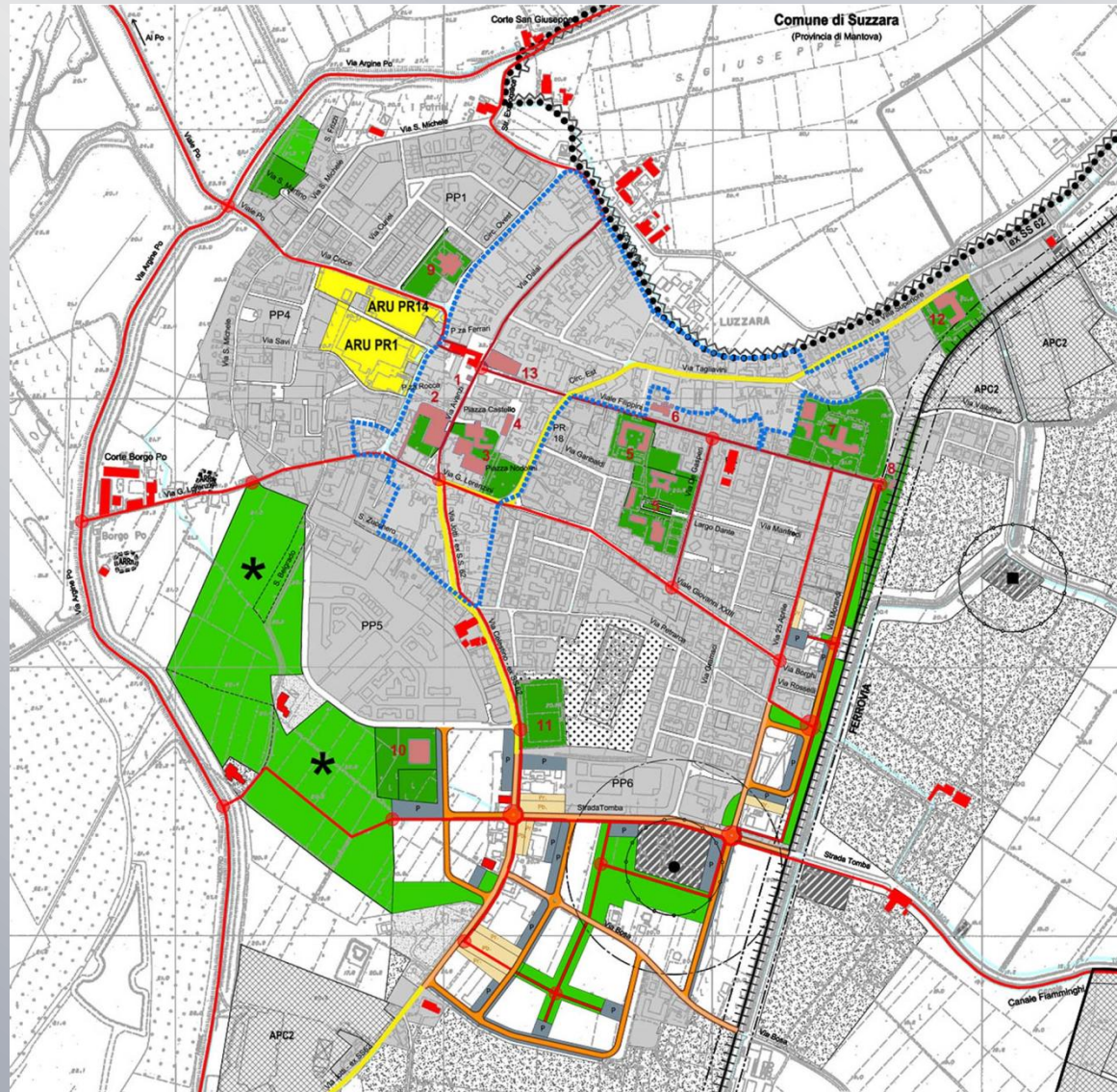
DEFINISCE:

- Sistema mobilità (carrabile-ciclabile)
- Sistema insediativo esistente e di progetto
- Sistema spazi pubblici
- Assetto morfologico e uso del suolo
- Spazi privati
- Verifica di fattibilità
- Il Perimetro degli Ambiti di POC

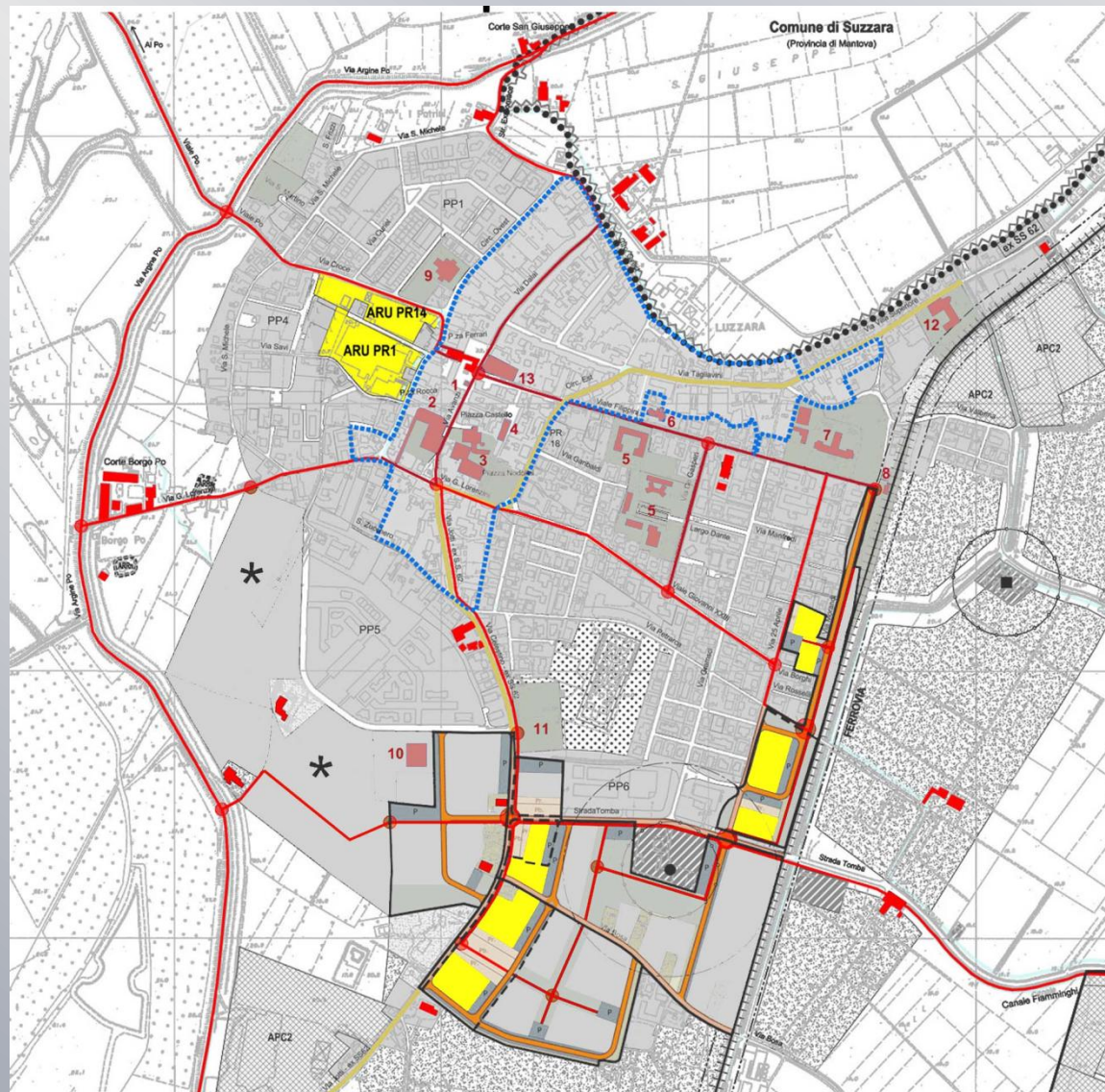
Stato di Fatto e Aree di perequazione



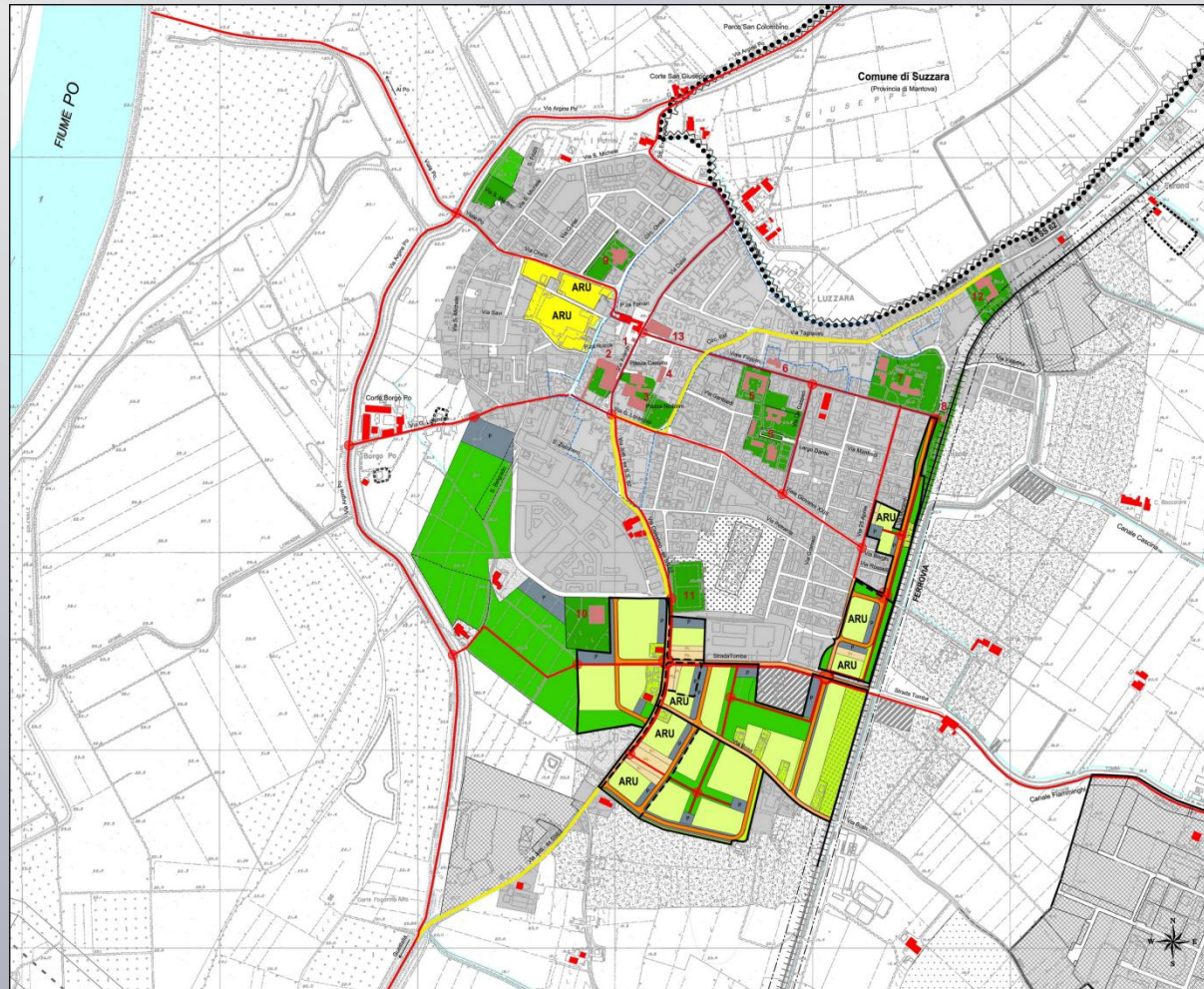
Progetto urbano: Sistema carrabile, pedonale e aree pubbliche



Progetto Urbano: Ambiti di Riqualficazione



Progetto Urbano: assetto morfologico e uso del suolo



SISTEMA INSEDIATIVO ESISTENTE													SISTEMA INSEDIATIVO E SPAZI PUBBLICI DI PROGETTO					
Sistema pubblico						Sistema storico			Sistema Mobilità			Spazi pubblici e privati			Sistema Mobilità			
	Verde sportivo attrezzato eis per attrezzature pubbliche	3	Palazzo Macina - Chiesa parrocchiale (San Giorgio)	7	Opere Pie Riunite	11	Campo sportivo		Centro Storico		Asse generatore di poli urbani eis assi dei servizi pubblici esistenti		Parco Urbano, Verde sportivo attrezzato eis per attrezzature pubbliche		Parcheggi		Viabilità carribile di progetto	
	Edificio Pubblico esistente	4	Teatro Gonzaghesco	8	Stazione	12	Museo Arti Navies		Edifici di valore storico testimoniale di PSC		Asse generatore di poli urbani eis assi dei servizi pubblici esistenti		ARU		Verde privato e verde di mitigazione		Adeguamento viabilità esistente	
1	Piazza - Torre	5	Istituto scolastico	9	Materna comunale - Asilo Nido "La Stella"	13	Centro Bursi Lodigiani						ARU		Superficie edificabile e viabilità interna		Riqualificazione ex SS82	
2	Comune (Sede)	6	Biblioteca - Informagiovani	10	PoliValente								ARU		Spazi pedonali - Piazza		Sistema dei percorsi Ciclabili - pedonali e punti di snodo	

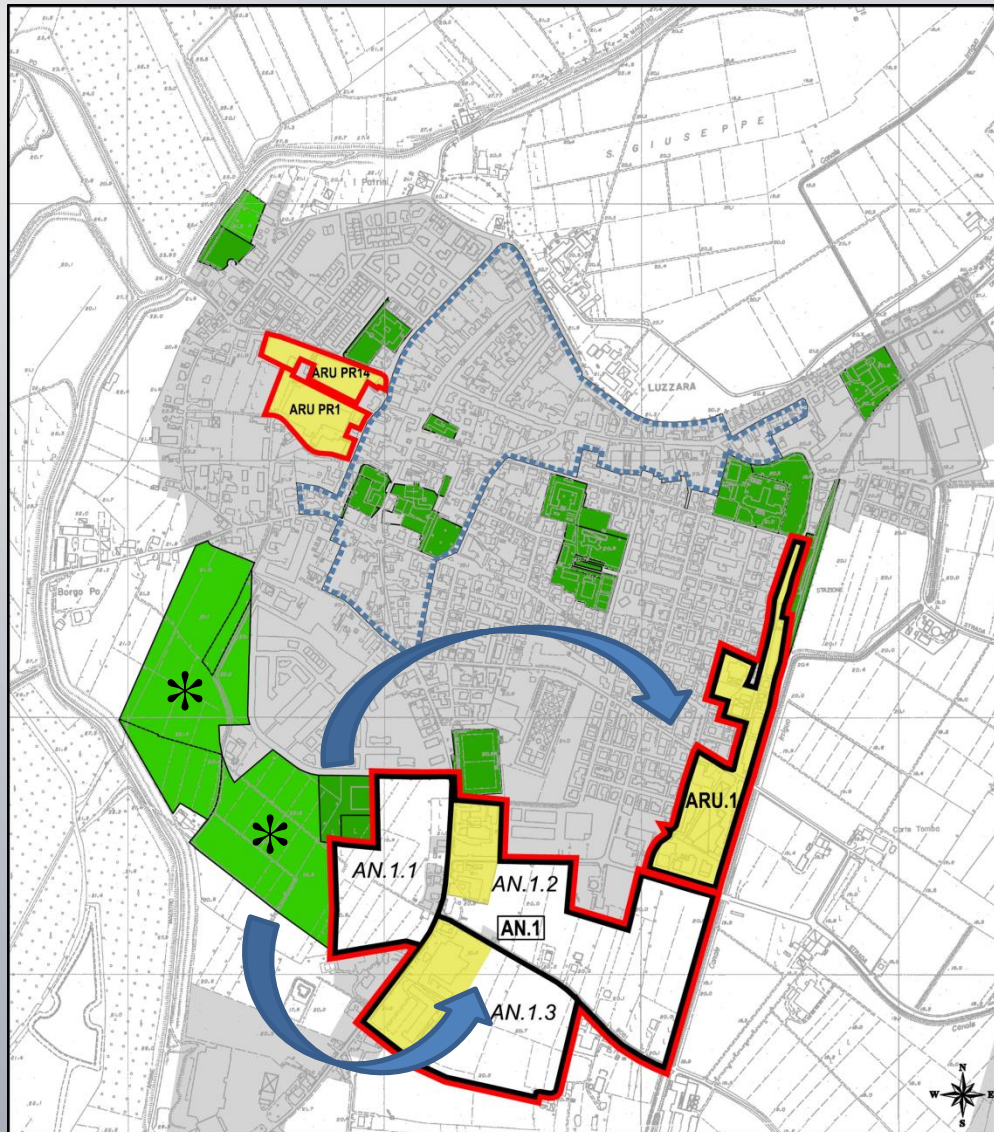
Perimetro Sub-Ambiti di POC

Perimetro Comparti Attuativi di POC

Assetto Tipologico: Verifica di Fattibilità



Ambiti o Sub-Ambiti di POC → Programmazione



SCHEDA NORMA DI POC per ogni Ambito

CAPACITÀ INSEDIATIVA (SU – Alloggi)

definita dal Progetto Urbano e verificata all'interno del Dimensionamento complessivo di PSC

- **Perequazione**
- **Incentivi**
- **Dotazioni Territoriali**
- **Destinazioni d'uso**
- **Indirizzi per la qualità insediativa e ambientale**
- **Quote ERS**
- **Contributo di sostenibilità**

SCHEDA NORMA DI POC

SU (Superficie Utile)

Per ogni Ambito di POC definito dal Progetto Urbano → **SU (Superficie Utile) MASSIMA ASSEGNATA (comprensiva della SU derivata dalle aree di perequazione interne agli Ambiti di POC)**

POSSIBILI INCREMENTI DI SU DERIVATI DA

- a) Applicazione Indici perequativi per aree esterne agli Ambiti
- b) Incentivo per applicazione Perequazione di aree esterne agli Ambiti di PSC e di POC
- c) **Incentivo per conformità alla “Progettazione Urbana”**

INCREMENTI VERIFICATI DAL PROGETTO URBANO

ALLEGATO A

al Documento Programmatico per la Qualità Urbana di POC
(art. 30 comma 2 – L.R. 20/2000 e s.m.)

SCHEDA NORMA DI POC 2010

(rif. art. 1.2.6, art 25.2 di PSC – art. 4 di POC)

Comparto Attuativo di POC AN.1.2.a

(rif. art. 1.2.4 di PSC)

Sub-Ambito di POC AN.1.2

LOCALITÀ: LUZZARA

SUPERFICIE PERIMETRATA DI COMPARTO ATTUATIVO (indicativa): 99.000

Superficie perimetrata Comparto Attuativo = Aree per calcolo DPS e DPP interne al Comparto Attuativo + Area a Verde Privato (con esclusione di St. Tomba e St. ex SS 62)

RIFERIMENTO SCHEDA URBANISTICA DI SETTORE DI PSC: AN.1 (S1)

N°	CONTENUTI (art. 2 POC)	DESCRIZIONE			CONDIZIONE NORMATIVA	PRINCIPALI RIFERIMENTI NORMATIVI	
1	Riferimenti cartografici e normativi di PSC e di POC	▪ Tav. PSC	1 – 2 – 3a – 4 – 6 - A1.1		PRESCRITTIVO	art. 2.2. PSC	
		▪ Scheda Urbanistica PSC	AN.1 (S1)		PRESCRITTIVO	art. 1.2.3 – 25.1 PSC	
		DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITA' URBANA DI POC:					L.R. 20/2000 art. 30 c.2. art. 2 POC
		▪ Allegato A – POC: Schede Norma	Sub-Ambito AN.1.2 Comparto Attuativo AN.1.2.a			PRESCRITTIVO	art. 3 POC art. 4 POC
		▪ Allegato B – POC: Progettazione Urbana Assetto Morfologico e Uso del suolo	Tav. 1			PRESCRITTIVO	art. 2 POC art. 5 POC
2	Comparti Attuativi	AN.1.2.a – ARU.1.2.a – ARU.1.2.b				art. 3 POC	
3	Aree interne al Comparto Attuativo su cui calcolare DPS e DPP	3.1	Superficie su cui calcolare DPS ¹ in conformità alla Scheda Urbanistica di PSC	(DPS)	61.570 mq	PRESCRITTIVO	art. 32.7 lett.d1 PSC art. 32.8 c.1 lett.b PSC art. 4 POC
		3.2	Superficie area Perequazione a Verde Ecologico in conformità alla Scheda Urbanistica di PSC	(DPP)	16.670 mq	PRESCRITTIVO	
		3.3	Superficie area Perequazione a Dotazioni Territoriali in conformità alla Scheda Urbanistica di PSC	(DPP)	/	/	
		3.4	Superficie area Perequazione a Vincolo Speciale in conformità alla Scheda Urbanistica di PSC	(DPP)	11.550 mq	PRESCRITTIVO	
		3.5	Totale (3.1 + 3.2 + 3.3 + 3.4)		89.880 mq	PRESCRITTIVO	

NOTE:

¹ Area perimetrata dedotta delle strade di progetto o esistenti di PSC e/o dedotta delle aree di Perequazione di PSC (interne al Sub-Ambito) di cui ai punti 3.2 - 3.3 - 3.4, secondo Scheda Urbanistica di PSC.

DEFINIZIONI:

DPS: Diritti edificatori dei proprietari degli immobili compresi negli Ambiti di PSC.

DPP: Diritti edificatori dei proprietari degli immobili compresi nelle Aree di Perequazione di PSC.

ICE: Indice Crediti Edilizi.

4	CAPACITÀ INSEDIATIVA					art. 1.2.9 PSC art. 25.3 PSC	
4.1	Superficie Utile Definita – SUD (arrotondata) <small>(art. 2.1.3 c.5 RUE - Definizione SU: Appendice 1, Allegato A, punti 18-19 di RUE)</small>	4.1.1	SU massima derivata dal punto 3.1 (DPS)	nota ²	7.390 mq	SU massima PRESCRITTIVA art. 2.1.2 c.4 RUE art. 32.7 c.1 lett.d2 PSC art. 4 POC	
		4.1.2	SU massima derivata dal punto 3.2 (DPP) ³	(ICE = 0,04 mq/mq)	670 mq	SU massima e ICE PRESCRITTIVI art. 32.7 – 32.8 PSC	
		4.1.3	SU massima derivata dal punto 3.3 (DPP)	(ICE = 0,06 mq/mq)	/	/	art. 32.7 – 32.8 PSC
		4.1.4	SU massima derivata dal punto 3.4 (DPP) ³	(ICE = 0,03 mq/mq)	350 mq	SU massima e ICE PRESCRITTIVI art. 32.7 – 32.8 PSC	
		4.1.5	TOTALE SUD MASSIMA ASSEGNATA (4.1.1 + 4.1.2 + 4.1.3 + 4.1.4)			8.410 mq⁴	SU massima PRESCRITTIVA art. 32.7 – 32.8 PSC art. 4 POC
4.2	Incremento SU per conformità alla Progettazione Urbana (Allegato B)	Incremento Massimo SUD (in aggiunta al punto 4.1.5)			+ 1.250 mq	AMMESSO Allegato B art. 32.8 c.5.3 PSC	
4.3.a ⁵	Applicazione indici perequativi (ICE), di cui all'art. 32.2 Norme di PSC, per aree di PSC esterne al Sub-Ambito	Incremento Massimo SUD (in aggiunta ai punti 4.1.5 – 4.2)			+ 2.700 mq	AMMESSO art. 32.8 PSC	
4.3.b	Incremento SU per incentivare la perequazione di cui al punto 4.3.a, relativa ad aree di Dotazioni Territoriali definite dal PSC, esterne al Sub-Ambito	Incremento Massimo SUD (in aggiunta ai punti 4.1.5 – 4.2 – 4.3.a)			+ 900 mq	AMMESSO art. 32.8 c.5.1 PSC	
4.4	Superficie Utile Complessiva	Superficie Utile Complessiva Ipotetica (4.1.5 + 4.2 + 4.3.a + 4.3.b)			13.260 mq	AMMESSO art. 4 POC art. 5 POC	

² L'Ut utilizzato è di 0,12 mq SU/mq; tale indice è da considerare un riferimento indicativo.

³ L'Utilizzo del DPP è ammesso e non prescrittivo.

⁴ Gli edifici a Verde Privato all'interno del Comparto Attuativo non concorrono alla definizione della SUD.

⁵ SUPERFICIE EQUIVALENTE DI AREA ESTERNA AL SUB-AMBITO SU CUI APPLICARE LA PEREQUAZIONE

	Verde Ecologico	ICE=0,04 mq/mq	_____ mq SU / 0,04	= _____ mq
X	Dotazione Territoriale	ICE=0,06 mq/mq	2.700 mq SU / 0,06	= 45.000 mq
	Vincolo Speciale	ICE=0,03 mq/mq	_____ mq SU / 0,03	= _____ mq

5	Parametri edilizi	Altezza massima edifici (H)		9,30 ml	PRESCRITTIVO	Definizione H: Appendice 1- Allegato A - punto 37
6	Destinazione d'uso	6.1	Uf	Minimo 90% SU complessiva ⁶	PRESCRITTIVO	art. 2.4.1 RUE art. 4 POC art. 2.1.3 c.5.2 RUE (Definizione SU complessiva)
		6.2	Ue1 - Ug1 - Ug6 -Ui1- Ui5	Massimo 10% SU complessiva ⁶	PRESCRITTIVO	
		6.3	N° Alloggi indicativo (Uso Uf) (in rapporto alla SUD per residenze e in applicazione alla SUD calcolata ai punti 4.1.5 – 4.2 – 4.3.a – 4.3.b)	n° 149 alloggi ⁷	INDICATIVO	
7	Dotazioni territoriali interne al Comparto Attuativo	Area per Parcheggi Pubblici		7.100 mq	PRESCRITTIVO	L.R. 20/2000art.A22 c.3 art. 3 POC art. 4 POC art. 2.5.5 c.5 RUE
		Area per Verde Pubblico e/o Attrezzature Pubbliche		18.300 mq	PRESCRITTIVO	
		Area per Spazi pedonali (piazze)		/	/	
8	Monetizzazione	Secondo quanto definito dall'art. 2.5.9 RUE, e comunque con esclusione per le aree di Parcheggi Pubblici			NON AMMESSO	art. 2.5.9 RUE

6

Uf	SU Complessiva minima = 11.930 mq
Ue1 - Ug1 - Ug6 -Ui1- Ui5	SU Complessiva massima = 1.330 mq
Le SU Complessive massime e minime sono ipotetiche, in quanto comprendono, oltre alla SUD (punto 4.1.5), gli eventuali incrementi delle voci 4.2 – 4.3.a – 4.3.b	

⁷ Media 80 mq SU/alloggio (SU=Superficie Utile)

9	Quota edilizia convenzionata / Sovvenzionata / ERS (in aggiunta alla SUD di cui ai punti 4.1.5 – 4.2 – 4.3.a – 4.3.b)	Verificare in sede di PUA e/o in sede “Accordo con i privati” ex art. 18 L.R. 20/2000	AMMESSO	art. 32.10 PSC art. 1.2.9 RUE
10	Dotazioni ecologiche interne al Comparto Attuativo	Verde Ecologico di Ambito di PSC	PRESCRITTIVO	art. 2.6.3 RUE
		Permeabilità suoli	PRESCRITTIVO	art. 2.6.1 – 2.6.2 RUE
		Acque reflue	PRESCRITTIVO	art. 2.6.4 RUE
		Acque superficiali e sotterranee	PRESCRITTIVO	art. 2.6.5 RUE
		Inquinamento luminoso	PRESCRITTIVO	art. 2.6.6 RUE
11	Indirizzi per le prestazioni di qualità urbana (rif. art. 30 comma 2 L.R. 20/2000 e s.m.)	1. <u>Viabilità carrabile pubblica:</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Adeguamento Strada Tomba e Via Bosa. ▪ Nuova viabilità di collegamento tra Strada Tomba e Via Bosa. 	PRESCRITTIVO	art. 4 POC art. 5 POC
		2. Percorso ciclabile – pedonale pubblico lungo Strada Tomba e di Collegamento tra Strada Tomba e Via Bosa.	PRESCRITTIVO	
		3. * Edilizia residenziale a media densità.	INDIRIZZO	
		4.		
		5.		
		6.		
		7.		

12	Modalità di selezione dei Comparti Attuativi di POC			art. 3 c.10 PSC art. 32.9 PSC
12.1	Comparto Attuativo selezionato attraverso Bando	Stipula "Accordo con i Privati" ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.	PRESCRITTIVO	L.R. 20/2000 e s.m. art. 30 comma 10
12.2	Comparto Attuativo selezionato senza Bando	Stipula "Accordo con i Privati" ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m. o forme diverse di accordo ("Atto d'obbligo unilaterale", "Impegno degli attuatori",...)	AMMESSO	
13	Condizioni Ambientali	Si veda Scheda di Sub-Ambito di VAS/ VALSAT di POC	PRESCRITTIVO	art. 5 L.R. 20/2000
14	Analisi geologiche e sismiche	<ul style="list-style-type: none"> - Zona 3; Banchi litologici potenzialmente liquefacibili - Verifica alla liquefazione e ai cedimenti post-sismici in fase esecutiva; necessità di effettuare analisi approfondite al 3° livello secondo DAL 112/07, da effettuarsi in fase di PUA. - A carico degli attuatori in sede di POC, da definire in sede di "Accordo con i privati" o forme diverse di accordo di cui ai punti 12.1 – 12.2 	PRESCRITTIVO	
15	Modalità di intervento per attuazione dei Comparti Attuativi di POC	PUA (Piano Urbanistico Attuativo)	PRESCRITTIVO	art. 1.2.2 – 1.2.5 RUE
16	Compensazioni	Contributo per Valorizzazione dell'edificabilità dell'area da definire in sede di "Accordo con i privati" ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m., o in sede di altre forme di accordo ("Atto d'obbligo unilaterale", "Impegno degli attuatori",...)	AMMESSO	art. 4 POC

Fasi procedurali di POC

1° FASE:

**Approvazione con atto di Giunta Comunale:
Progetto Urbano e Schede Normative di tutti gli Ambiti
NON VINCOLANTI**

2° FASE:

**Progetto urbano e Schede Normative come strumento
per confronto partecipativo-concertativo
e/o per bando pubblico**

3° FASE: Selezione degli Ambiti di POC quinquennale

Adozione e Approvazione del POC

**Progetto Urbano e Schede Normative vincolanti e
applicazione dell'art. 18 L.R. 20/2000 (Accordo con i privati)
o altro tipo di accordo**